

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **15/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Stefano Colalelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1, 2, 3

Esperto alla stima: Arch. Luca Mordini
Codice fiscale: MRDLCU67D15H501L
Studio in: Via di Orvieto 55 - 05011 Allerona
Email: lucamordini@tiscali.it
Pec: luca.mordini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 129, particella 725, subalterno 8, indirizzo Via dei Melograni 5, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, su-perficie 102 mq - 87mq, rendita € 426,08

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 129, particella 725, subalterno 4, indirizzo Via dei Melograni 5, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 26 mq, superfi-cie 28 mq, rendita € 53,71 €

Lotto: 2

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 129, particella 726, subalterno 8, indirizzo Via dei Melograni 7, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, super-ficie 102 mq - 88mq, rendita € 387,34

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 129, particella 726, subalterno 4, indirizzo Via dei Melograni 7, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 26 mq, superfi-cie 28 mq, rendita € 53,71 €

Lotto: 3

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 129, particella 727, subalterno 8, indirizzo Via dei Melograni 9, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, super-ficie 102 mq - 87mq, rendita € 387,34

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: omissis, foglio 129, particella 727, subalterno 4, indirizzo Via dei Melograni 5, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 26 mq, superfi-cie 28 mq, rendita € 53,71 €

2. Stato di possesso

Bene: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 2

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 3

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Lotto: 2

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

Lotto: 3

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa, Banco Popolare Società Cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 2

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 3

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) – 05018

Il CTU ha effettuato un aggiornamento delle trascrizioni a partire dalla data del 27.02.2017 (certificazione in atti ad opera del Notaio Siracusano Enrico) fino alla data del 26.09.2017 non riscontrando la presenza di nuove formalità.

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Melograni civici 5-7-9 - Frazione Ciconia - Orvieto (Terni) - 05018

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 181.700,00

Prezzo da occupato: € 181.700,00

Lotto: 2

Prezzo da libero: € 177.000,00

Prezzo da occupato: € 177.000,00

Lotto: 3

Prezzo da libero: € 177.000,00

Prezzo da occupato: € 177.000,00

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località/Frazione **Frazione Ciconia**
Via dei Melograni civici 5-7-9

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 129, particella 725, subalterno 8, indirizzo Via dei Melograni 5, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superfi-cie 102 mq - 87mq, rendita € 426,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni su sub.1 costituito da rampa di accesso e corsello dei garage, scala interna, disimpegni e centrale termica.

Confini: Foglio 129 P.lle 724-726-728-733-486

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage - autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia Via dei Melograni 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 129, particella 725, subalterno 4, indirizzo Via dei Melograni 5, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 26 mq, superficie 28 mq, rendita € 53,71 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni su sub.1 costituito da rampa di accesso e corsello dei garage, scala interna, disimpegni e centrale termica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di nuova urbanizzazione in Orvieto - Frazione Ciconia

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 200

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 5

Libero

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 5

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto contro omissis iscritto/
trascritto in data 13/11/2008 ai nn. 13250/8499;

Convenzione del 03/11/2008 rep.11420 tra il Comune di Orvieto e Prola Elena relativa al piano attuativo di iniziativa privata dei terreni siti in loc.tà Ciconia zona C3 residenziale di PRG vigente con accesso da Via dei lecci e distinti al catasto terreni al Foglio 129 P.lle 84-459-461-488-489

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 3.800.000; Importo capitale: € 7.600.000; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 16/03/2009 ai nn. 7740/4976 in data 17/03/2009 ai nn. 3290/473

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1804/1164; Pignoramento n°90 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA DI MUTUO; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 26/07/2012 ai nn. 12918/8877; Iscritto/trascritto in data 22/08/2012 ai nn. 8807/1112;

Nel frazionamento vengono specificate le seguenti quote:

n°4 relativa alle P.Ile 725/4-725/8 pari a € 215.000,00 con ipoteca pari a € 430.000,00

n°14 relativa alle P.Ile 727/4-727/8 pari a € 215.000,00 con ipoteca pari a € 430.000,00

n°16 relativa alle P.Ile.726/4-726/8 pari a € 210.000,00 con ipoteca pari a € 420.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Le parti condominiali individuate nella scala comune, area esterna e scale di accesso al fabbricato, rampa di ingresso e corsello di accesso ai garage, locale centrale termica, intercapedine e disimpegni sono distinte al sub.1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Le parti condominiali individuate nella scala comune, area esterna e scale di accesso al fabbricato, rampa di ingresso e corsello di accesso ai garage, locale centrale termica, intercapedine e disimpegni sono distinte al sub.1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Prola Federico **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia successione n.52 vol.240 del 28.12.1982 Ufficio del registro di Orvieto per morte di Meconi Enrica; trascritto in data 19/07/1983, ai nn. 5390/4303.

Titolare/Proprietario: Prola Elena. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia successione n.12 vol.240 del 12.10.1982 Ufficio del registro di Orvieto per morte di Prola Federico trascritta come in nota e successiva nota in rettifica trascritta il 03.07.2008 ai nn.7765/4858 per errata indicazione delle quote degli eredi; trascritto in data 20/05/1983, ai nn. 3842/3093.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 08/04/2008, ai nn. 18415/8443; trascritto in data 11/04/2008, ai nn. 4525/2787.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di con-ferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 5

Numero pratica: P.C. N°45 del 25.02.2009 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n°5 fabbricati di civile abitazione per complessivi venti alloggi in zona C3 di PRG vigente in loc.tà Ciconia con accesso da Via dei Lecci – Lotti A-B-C-D-E

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 5**

Numero pratica: N° 61 del 06.04.2012

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Prima Variante in corso d'opera al P.C. N°45 del 25.02.2009

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 5**

Numero pratica: Prot.10660 del 14.04.2015

Tipo pratica: **Certificato di Agibilità**

NOTE: Attestazione di Agibilità prot.10660 del 14.04.2015

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	C3
Norme tecniche di attuazione:	PRG Parte Operativa -Variante Settembre 2013 - Art.9 - Articolazione delle Zone C - Sottozona C3 - Residenziali di nuova Urbanizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia con il Comune di orvieto
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n°11420 del 03.11.2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna comune e composto da quattro unità residenziali rispettivamente poste due al piano terra e due al piano primo. Al piano interrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un corsello comuni e i locali magazzino/ripostiglio collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura di tettoie adiacenti al fabbricato e adibite a parcheggi coperti di pertinenza e vasche di accumulo per il recupero delle acque piovane.

L'appartamento, della superficie utile netta di mq.70,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto e numero tre terrazze esterne della superficie utile netta complessiva pari a mq.19,80.

Annessi all'appartamento sono gli accessori del magazzino/ripostiglio al piano interrato della superficie utile netta pari a mq.5,40 ed altezza interna pari a ml.3,00 e dell'area scoperta al piano terra adibita a giardino della superficie di mq. 130,00.

Attualmente l'appartamento, dotato di certificato di agibilità, si presenta allo stato grezzo in quanto mancante delle opere di rifinitura (pavimenti, rivestimenti, sanitari, ecc.) mentre sono presenti gli intonaci e gli impianti elettrico e di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia centralizzata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,80**

E' posto al piano: Primo (Abitazione) - Interrato (Ripostiglio) - Terra (Aera scoperta)

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione: **ri-scaldamento e scaldabagno** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Inutilizzato
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'impianto è del tipo a pavimento

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
Terrazze	sup reale netta	19,80	0,33	6,60
		89,80		76,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Orvieto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1900

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%; quindi valore di mercato min (€/mq): 1.600 - max (€/mq): 2.200

Accessori

A

1. Cantina posto al piano Interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 5,40 mq
Valore a corpo: **€ 4000**

A

2. Giardino posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 130 mq
Valore a corpo: **€ 18000**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

L'immobile è costituito da garage annesso all'appartamento di cui al corpo A e ubicato al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. Il locale della superficie utile netta pari a mq.26,00 e di altezza interna pari a ml.3,00 è dotato di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e porta in ferro di collegamento con la scala interna comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale: 01237240559

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**
E' posto al piano: Interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2009-2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Orvieto - Ciconia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 600 - max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Orvieto.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	70,00	€ 2.200,00	€ 154.000,00
Terrazze	6,60	€ 2.200,00	€ 14520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.520,00
Valore corpo			€ 168.520,00
Valore Accessori			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 190.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 190.520,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	26,00	€ 900,00	€ 23.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.400,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 23.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Giardino	76,60	€ 190.520,00	€ 190.520,00
B	Garage o autorimessa [G]	26,00	€ 23.400,00	€ 23.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.220,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 181.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 181.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 181.700,00

Lotto: 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 129, particella 726, subalterno 8, indirizzo Via dei Melograni 7, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 102 mq - 88mq, rendita € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni su sub.1 costituito da rampa di accesso e corsetto dei garage, scala interna, disimpegni e centrale termica.

Confini: Foglio 129 P.Ile 724-725-727-486

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage-autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 129, particella 726, subalterno 4, indirizzo Via dei Melograni 7, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 26 mq, superficie 28 mq, rendita € 53,71 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni su sub.1 costituito da rampa di accesso e corsello dei garage, scala interna, disimpegni e centrale termica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di nuova urbanizzazione in Orvieto - Frazione Ciconia

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 200

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 7

Libero

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 7

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-- Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto contro omissis iscritto/
trascritto in data 13/11/2008 ai nn. 13250/8499;

Convenzione del 03/11/2008 rep.11420 tra il Comune di Orvieto e Prola Elena relativa al piano attuativo di iniziativa privata dei terreni siti in loc.tà Ciconia zona C3 residenziale di PRG vigente con accesso da Via dei lecci e distinti al catasto terreni al Foglio 129 P.Ile 84-459-461-488-489

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa LivornoSpa contro omissis; Importo ipoteca: € 3800000; Importo capitale: € 7600000; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 16/03/2009 ai nn. 7740/4976 in data 17/03/2009 ai nn. 3290/473

Nel frazionamento vengono specificate le seguenti quote:

n°4 relativa alle P.Ile725/4-725/8 pari a € 215.000,00 con ipoteca pari a € 430.000,00

n°14 relativa alle P.Ile727/4-727/8 pari a € 215.000,00 con ipoteca pari a € 430.000,00

n°16 relativa alle P.Ile.726/4-726/8 pari a € 210.000,00 con ipoteca pari a € 420.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1804/1164; Pignoramento n°90 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA DI MUTUO; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 26/07/2012 ai nn. 12918/8877; Iscritto/trascritto in data 22/08/2012 ai nn. 8807/1112;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Le parti condominiali individuate nella scala comune, area esterna e scale di accesso al fabbricato, rampa di ingresso e tornello di accesso ai garage, locale centrale termica, intercapedine e disimpegni sono distinte al sub.1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Le parti condominiali individuate nella scala comune, area esterna e scale di accesso al fabbricato, rampa di ingresso e tornello di accesso ai garage, locale centrale termica, intercapedine e disimpegni sono distinte al sub.1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Prola Federico **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia successione n.52 vol.240 del 28.12.1982 Ufficio del registro di Orvieto per morte di Meconi Enrica; trascritto in data 19/07/1983, ai nn. 5390/4303.

Titolare/Proprietario: Prola Elena. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia successione n.12 vol.240 del 12.10.1982 Ufficio del registro di Orvieto per morte di Prola Federico trascritta come in nota e successiva nota in rettifica trascritta il 03.07.2008 ai nn.7765/4858 per errata indicazione delle quote degli eredi; trascritto in data 20/05/1983, ai nn. 3842/3093.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 08/04/2008, ai nn. 18415/8443; trascritto in data 11/04/2008, ai nn. 4525/2787.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 7**

Numero pratica: P.C. N°45 del 25.02.2009 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n°5 fabbricati di civile abitazione per complessivi venti alloggi in zona C3 di PRG vigente in loc.tà Ciconia con accesso da Via dei Lecci – Lotti A-B-C-D-E

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 7**

Numero pratica: N° 61 del 06.04.2012

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Prima Variante in corso d'opera al P.C. N°45 del 25.02.2009

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 5**

Numero pratica: Prot.10660 del 14.04.2015

Tipo pratica: **Certificato di Agibilità**

NOTE: Attestazione di Agibilità prot.10660 del 14.04.2015 **Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	C3

Norme tecniche di attuazione:	PRG Parte Operativa -Variante settembre 2013 - Art.9 - Articolazione delle Zone C - Sottozona C3 - Residenziali di nuova Urbanizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia con il Comune di Orvieto
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n°11420 del 03.11.2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	C3
Norme tecniche di attuazione:	PRG Parte Operativa -Variante settembre 2013 - Art.9 - Articolazione delle Zone C - Sottozona C3 - Residenziali di nuova Urbanizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia con il Comune di orvieto
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n°11420 del 03.11.2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	o,6 mc/mq

Altezza massima ammessa:	7,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna comune e composto da quattro unità residenziali rispettivamente poste due al piano terra e due al piano primo. Al piano interrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un corsello comuni e i locali magazzino/ripostiglio collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura di tettoie adiacenti al fabbricato e adibite a parcheggi coperti di pertinenza e vasche di accumulo per il recupero delle acque piovane.

L'appartamento, della superficie utile netta di mq.70,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto e numero tre terrazze esterne della superficie utile netta complessiva pari a mq.19,80.

Annessi all'appartamento sono gli accessori del magazzino/ripostiglio al piano interrato della superficie utile netta pari a mq.7,20 ed altezza interna pari a ml.3,00 e dell'area scoperta al piano terra adibita a giardino della superficie di mq. 80,00.

Attualmente l'appartamento, dotato di certificato di agibilità, si presenta allo stato grezzo in quanto mancante delle opere di rifinitura (pavimenti, rivestimenti, sanitari,ecc.) mentre sono presenti gli intonaci e gli impianti elettrico e di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia centralizzata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,80**

E' posto al piano: Primo (Abitazione) - Interrato (Ripostiglio) - Terra (Aera scoperta)

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione: **ri-scaldamento e scaldabagno** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Inutilizzato
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'impianto è del tipo a pavimento

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
Terrazze	sup reale netta	19,80	0,33	6,60
		89,80		76,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Orvieto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1900

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%; quindi valore di mercato min (€/mq): 1.600 - max (€/mq): 2.200

Accessori

A

1. Cantina posto al piano Interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 7,20 mq
Valore a corpo: **€ 5400**

A

2. Giardino posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq
Valore a corpo: **€ 11000**

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

L'immobile è costituito da garage annesso all'appartamento di cui al corpo A e ubicato al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. Il locale della superficie utile netta pari a mq.26,00 e di altezza interna pari a ml.3,00 è dotato di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e porta in ferro di collegamento con la scala interna comune.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ommissis- Piena proprietà** Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Orvieto - Ciconia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 600 - max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Orvieto.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	70,00	€ 2.200,00	€ 154.000,00
Terrazze	6,60	€ 2.200,00	€ 14.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.520,00
Valore corpo			€ 168.520,00
Valore Accessori			€ 16.400,00
Valore complessivo intero			€ 184.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.920,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	26,00	€ 900,00	€ 23.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.400,00

Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 23.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Giardino	76,60	€ 184.920,00	€ 184.920,00
B	Garage o autorimessa [G]	26,00	€ 23.400,00	€ 23.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 31.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 177.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 177.000,00

Lotto: 3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 129, particella 727, subalterno 8, indirizzo Via dei Melograni 9, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 102 mq - 87mq, rendita € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni su sub.1 costituito da rampa di accesso e corsello dei garage, scala interna, disimpegni e centrale termica.

Confini: Foglio 129 P.lle 724-726-732-737-486

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 129, particella 727, subalterno 4, indirizzo Via dei Me-lograni 5, piano S1, comune Orvieto, categoria C/6, classe 13, consistenza 26 mq, superficie 28 mq, rendita € 53,71 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni su sub.1 costituito da rampa di accesso e corsello dei garage, scala interna, disimpegni e centrale termica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di nuova urbanizzazione in Orvieto - Frazione Ciconia

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici 200

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 9

Libero

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 9

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

2017 - Convenzione edilizia a favore di Comune di Orvieto contro omissis iscritto /trascritto in data 13/11/2008 ai nn. 13250/8499;
Convenzione del 03/11/2008 rep.11420 tra il Comune di Orvieto e Prola Elena relativa al piano attuativo di iniziativa privata dei terreni siti in loc.tà Ciconia zona C3 residenziale di PRG vigente con accesso da Via dei lecci e distinti al catasto terreni al Foglio 129 P.Ile 84-459-461-488-489

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa contro omissis; Importo ipoteca: € 3800000; Importo capitale: € 7600000; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 16/03/2009 ai nn. 7740/4976 in data 17/03/2009 ai nn. 3290/473

Nel frazionamento vengono specificate le seguenti quote:

n°4 relativa alle P.Ile725/4-725/8 pari a € 215.000,00 con ipoteca pari a € 430.000,00

n°14 relativa alle P.Ile727/4-727/8 pari a € 215.000,00 con ipoteca pari a € 430.000,00

n°16 relativa alle P.Ile.726/4-726/8 pari a € 210.000,00 con ipoteca pari a € 420.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro omissis iscritto/trascritto in data 22/02/2017 ai nn. 1804/1164; Pignoramento n°90 del 13.01.2017 notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: FRAZIONAMENTO IN QUOTA DI MUTUO; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 26/07/2012 ai nn. 12918/8877; Iscritto/trascritto in data 22/08/2012 ai nn. 8807/1112;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Le parti condominiali individuate nella scala comune, area esterna e scale di accesso al fabbricato, rampa di ingresso e tornello di accesso ai garage, locale centrale termica, intercapedine e disimpegni sono distinte al sub.1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Orvieto (Terni), Via dei Melograni 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Le parti condominiali individuate nella scala comune, area esterna e scale di accesso al fabbricato, rampa di ingresso e tornello di accesso ai garage, locale centrale termica, intercapedine e disimpegni sono distinte al sub.1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Prola Federico **proprietario/i ante ventennio**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia successione n.52 vol.240 del 28.12.1982 Ufficio del registro di Orvieto per morte di Meconi Enrica; trascritto in data 19/07/1983, ai nn. 5390/4303.

Titolare/Proprietario: Prola Elena. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia successione n.12 vol.240 del 12.10.1982 Ufficio del registro di Orvieto per morte di Prola Federico trascritta come in nota e successiva nota in rettifica trascritta il 03.07.2008 ai nn.7765/4858 per errata indicazione delle quote degli eredi; trascritto in data 20/05/1983, ai nn. 3842/3093.

Titolare/Proprietario: omissis. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 08/04/2008, ai nn. 18415/8443; trascritto in data 11/04/2008, ai nn. 4525/2787.

Titolare/Proprietario: omissis ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di con-ferimento in società - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 26/06/2013, ai nn. 14113/9730; trascritto in data 11/07/2013, ai nn. 7392/5079.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 9**

Numero pratica: P.C. N°45 del 25.02.2009 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n°5 fabbricati di civile abitazione per complessivi venti alloggi in zona C3 di PRG vigente in loc.tà Ciconia con accesso da Via dei Lecci – Lotti A-B-C-D-E

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 9**

Numero pratica: N° 61 del 06.04.2012

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Prima Variante in corso d'opera al P.C. N°45 del 25.02.2009

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Orvieto (Terni) CAP: 05018 frazione: Ciconia, Via dei Melograni 5**

Numero pratica: Prot.10660 del 14.04.2015

Tipo pratica: **Certificato di Agibilità**

NOTE: Attestazione di Agibilità prot.10660 del 14.04.2015 **Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	C3
Norme tecniche di attuazione:	PRG Parte Operativa -Variante Settembre 2013 - Art.9 - Articolazione delle Zone C - Sottozona C3 - Residenziali di nuova Urbanizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia con il Comune di Orvieto
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n°11420 del 03.11.2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°46 del 30.09.2013
Zona omogenea:	C3
Norme tecniche di attuazione:	PRG Parte Operativa -Variante Settembre 2013 - Art.9 - Articolazione delle Zone C - Sottozona C3 - Residenziali di nuova Urbanizzazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia con il Comune di orvieto
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n°11420 del 03.11.2008

Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera servito da una scala interna comune e composto da quattro unità residenziali rispettivamente poste due al piano terra e due al piano primo. Al piano interrato sono presenti i garage raggiungibili per mezzo di una rampa di accesso e di un corsello comuni e i locali magazzino/ripostiglio collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura di tettoie adiacenti al fabbricato e adibite a parcheggi coperti di pertinenza e vasche di accumulo per il recupero delle acque piovane.

L'appartamento, della superficie utile netta di mq.70,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto e numero tre terrazze esterne della superficie utile netta complessiva pari a mq.19,80.

Annessi all'appartamento sono gli accessori del magazzino/ripostiglio al piano interrato della superficie utile netta pari a mq.6,20 ed altezza interna pari a ml.2,75 e dell'area scoperta al piano terra adibita a giardino della superficie di mq. 80,00.

Attualmente l'appartamento, dotato di certificato di agibilità, si presenta allo stato grezzo in quanto mancante delle opere di rifinitura (pavimenti, rivestimenti, sanitari,ecc.) mentre sono presenti gli intonaci e gli impianti elettrico e di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia centralizzata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,80**

E' posto al piano: Primo (Abitazione) - Interrato (Ripostiglio) - Terra (Aera scoperta)

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione: **ri-scaldamento e scaldabagno** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Inutilizzato
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'impianto è del tipo a pavimento

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
Terrazze	sup reale netta	19,80	0,33	6,60
		89,80		76,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Orvieto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1900

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 1.600 - max (€/mq): 2.200

Accessori

A

1. Cantina posto al piano Interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 6,20 mq
Valore a corpo: **€ 4650**

A

2. Giardino posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq
Valore a corpo: **€ 11000**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

L'immobile è costituito da garage annesso all'appartamento di cui al corpo A e ubicato al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. Il locale della superficie utile netta pari a mq.26,00 e di altezza interna pari a ml.2,75 è dotato di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e porta in ferro di collegamento con la scala interna comune.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis- Piena proprietà** Cod. Fiscale:

01237240559

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage - Box	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Orvieto - Ciconia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

N.B. Per valori di riferimento della superficie reale netta si applica un incremento pari al 20%;
quindi valore di mercato min (€/mq): 600 - max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Orvieto.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	70,00	€ 2.200,00	€ 154.000,00
Terrazze	6,60	€ 2.200,00	€ 14.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.520,00
Valore corpo			€ 168.520,00
Valore Accessori			€ 15.650,00
Valore complessivo intero			€ 184.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.170,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Box	26,00	€ 900,00	€ 23.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.400,00
Abbattimento forfettario detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 23.400,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Giardino	76,60	€ 184.170,00	€ 184.170,00
B	Garage o autorimessa [G]	26,00	€ 23.400,00	€ 23.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.570,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 177.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 177.000,00

Elenco Allegati:

Allegato 1: Visure catastali per attualità**Allegato 2:** Estratti di Mappa (scala 1:2.000)**Allegato 3:** Planimetrie catastale (scala 1:200)**Allegato 4:** Pratiche Edilizie – Certificati di Agibilità – APE Attestati di Prestazione Energetica**Allegato 5:** Elaborati Planimetrici – Individuazione Lotti**Allegato 6:** Convenzioni (omissis / Comune di Orvieto)**Allegato 7:** Aggiornamento Documentazione Ipcatastale**Allegato 8:** Documentazione FotograficaData generazione:
26-09-2017L'Esperto alla stima
Arch. Luca Mordini