

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **59/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

[REDACTED]

Custode Giudiziario:

[REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:

[REDACTED]

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 87, particella 134, subalterno 6, indirizzo strada Fontanelle di Bardano n. 61 , piano 1, comune ORVIETO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 Vani, superficie 83, rendita € 216,91

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada fontanelle di bardano n° 61 - Zona industriale Orvieto - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 46.920,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione **Zona industriale Orvieto**  
Strada fontanelle di bardano n° 61

**Lotto: 001**

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 economico [A3] sito in frazione: Zona industriale Orvieto, Strada fontanelle di bardano n° 61**

Note: Appartamento posto al piano primo all'interno di un capannone industriale-artigianale.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 87, particella 134, subalterno 6, indirizzo strada Fontanelle di Bardano n. 61, piano 1, comune ORVIETO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 Vani, superficie 83, rendita € 216,91

Derivante da: [REDACTED]

Confini: Capannone industriale della stessa Futura Plus s.r.l.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona industriale di Orvieto. Strada principale con traffico sostenuto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Orvieto-Bolsena.

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Rupe di Orvieto-Lago di Bolsena.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto- Pozzo di S. Patrizio..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 5 km, Stazione Ferroviaria Orvieto 4 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

##### 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 giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: decreto  
ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30000 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 15/11/2013  
ai nn. 1286/2013

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: mutuo condizionato; Importo ipo-  
teca: € 1.000.000 ; A rogito di Acquapendente in data 26/08/2015 ai nn.  
73622/17755

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 181.796,98 ; Registrato a Firenze in data  
09/09/2014 ai nn. 361/10914

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** L'impianto di riscaldamento è non funzionante pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica. Presumibilmente la prestazione energetica dell'immobile è G (la peggiore)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: TITOLO IN SANATORIA

Intestazione: CONDONO EDILIZIO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Note tipo pratica: TITOLO IN SANATORIA N 0088 DEL 13.12.2007

Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA UFFICI AD ABITAZIONE

Oggetto: CONDONO

Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot. 43384

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € importo residuo: €

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG ORVIETO
Zona omogenea:	D1A
Norme tecniche di attuazione:	COMUNE DI ORVIETO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'appartamento è situato al piano primo di un capannone. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna in acciaio.  
L'appartamento è composto da ingresso cucina e soggiorno; camera e bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza interna di circa: 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'appartamento è scarso , l'impianto di riscaldamento è non funzionante. La qualità delle finiture è scarsa.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni                      tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai                              tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali              materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni                      tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura              materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

- Note: Copertura capannone e pertanto dell'appartamento in eternit.

Pareti esterne                      materiale: **Tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso              tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Rivestimento                      ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **scarse**

Scale                              posizione: **a rampa unica** rivestimento: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico                              tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse**

Idrico                              tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **scarse**

Termico                              tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE E' STATA RICAVATA IN QUESTO MODO: 100 % DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE(A), 100% SUPERFICIE DEI TRAMEZZI(B), 10% DI A+B.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale netta	62,00	1,00	62,00
TRAMEZZI	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
MURI PORTANTI	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
		<b>69,00</b>		<b>69,00</b>

**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: 2/2015

Zona: PERIFERIA ORVIETO

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia e radiatori

Stato impianto: Non funzionante

Potenza nominale: 24 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1970

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Occorre esaminare lo stato di conservazione della copertura in eternit del capannone.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Omi(osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate)  
Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio Umbria  
Agenzie immobiliari Orvieto.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Orvieto;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O-  
mi(osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate)  
Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio Umbria  
Agenzie immobiliari Orvieto. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e mercato immobiliare..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	62,00	€ 800,00	€ 49.600,00
TRAMEZZI	1,00	€ 800,00	€ 800,00
MURI PORTANTI	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.200,00
Valore corpo			€ 55.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.200,00

#### 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 economico [A3]	69,00	€ 55.200,00	€ 55.200,00

### 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% )	€ 8.280,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 46.920,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 46.920,00

### Allegati

ALLEGATI:

- 1)VISURA STORICA CATASTALE
- 2)ESTRATTO DI MAPPA 1 A 1000
- 3)PLANIMETRIA CATASTALE ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- 4)PIANTA 1:100 APPARTAMENTO

- 5)DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6)ESTRATTO PRG E NTA
- 7)PRATICA CONDONO EDILIZIO
- 8)ATTO DI PROVENIENZA

TESTO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI  
ATTESTAZIONE TRASMISSIONE CTU ALLE PARTI

Data generazione:  
13-06-2016

L'Esperto alla stima



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **59/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Tatiana Galanello**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Walter Moretti  
**Codice fiscale:** MRTWTR78E11G148K  
**Studio in:** P.zza del commercio 33 - 05018 Orvieto  
**Email:** waltermorettiwm@libero.it  
**Pec:** walter.moretti@ingpec.eu



## RELAZIONE DI STIMA

**Il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Natalia Giubilei nella procedura RG n. 59/2015 chiede di quantificare i costi per lo smaltimento dell'eternit che è presente nelle coperture.**

L'appartamento è situato al piano primo di un capannone commerciale/artigianale e strutturalmente non è indipendente, ed è inserito nelle stesse strutture portanti verticali ed orizzontali del capannone. I pannelli di copertura in eternit sono avvitati sugli arcarecci di acciaio di tutto il capannone. La superficie di copertura che spetterebbe all'appartamento risulta essere pari a  $s=85$  mq. La pratica ed il costo dello smaltimento della copertura di amianto attuale e la sostituzione con una nuova copertura in fibrocemento può essere riassunta secondo il seguente elenco:

- Pratiche tecniche ed analisi chimiche pannelli di copertura in amianto 1000 €.
- Realizzazione ponteggi e altri oneri riferiti alla superficie di 85 mq è di 1000 €
- Rimozione lastre di amianto esistenti 11€/mq.
- Costo per le nuove lastre in fibrocemento in sostituzione di quelle esistenti 18€/mq.

La copertura della porzione dell'appartamento è pari a  $S=85$  mq . Il costo complessivo per lo smaltimento e sostituzione è pertanto pari a:

$$C_{\text{osto}}=85\text{mq}\times(11\text{€/mq}+18\text{€/mq})+2.000\text{€}=2.465\text{€}+2.000\text{€}=4.465 \text{ €}.$$

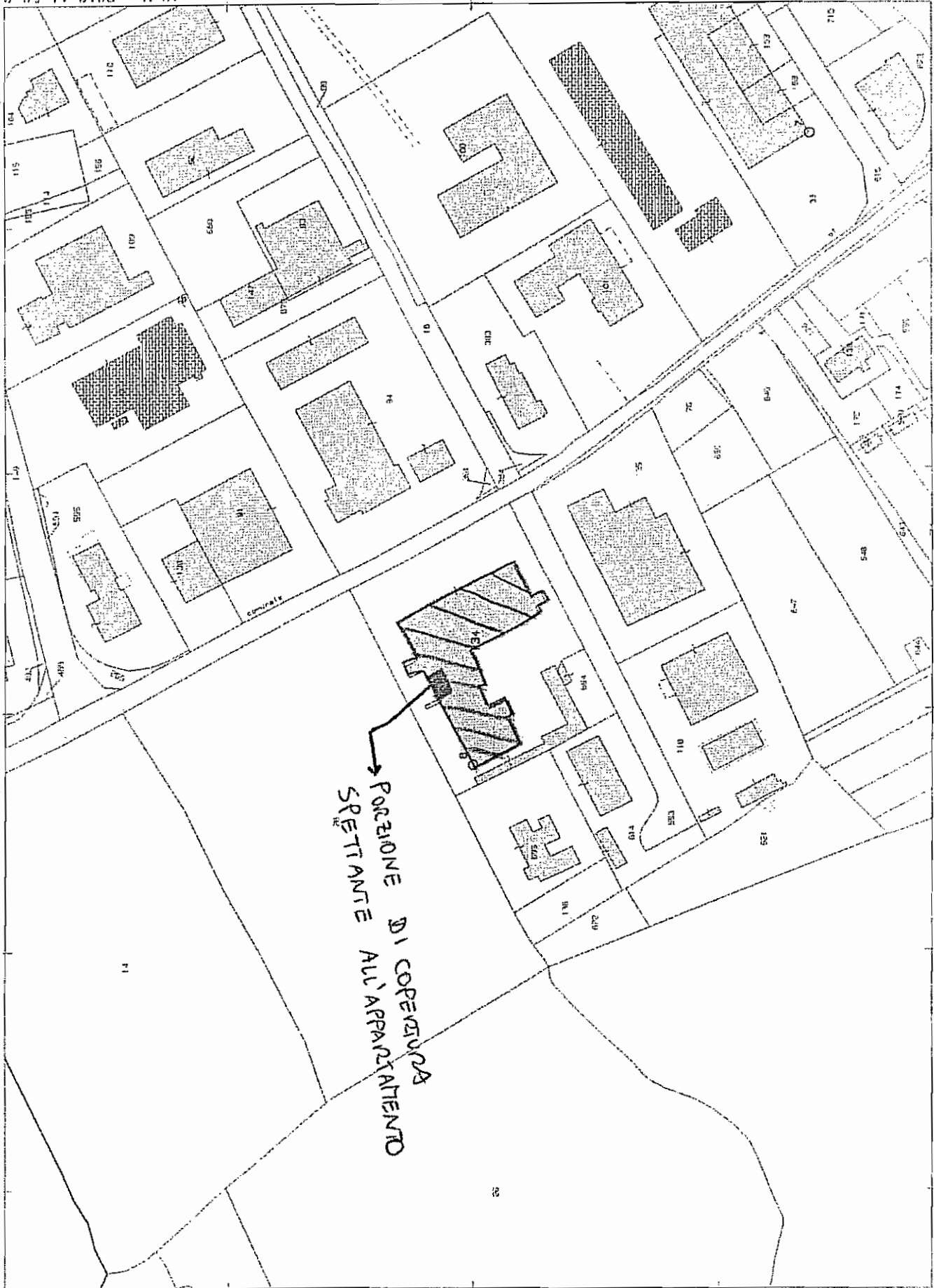
**Ing. Walter Moretti**



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune ORVETO Foglio 87  
Scale originale: 1:2000 Dimensione cartice: 524.000 x 378.000 metri  
13-Mag-2016 11:56:06 Prol. n. 1133346/2016



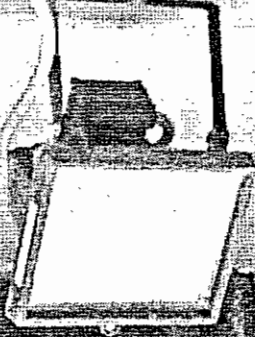
Parcelle 134

E=31300

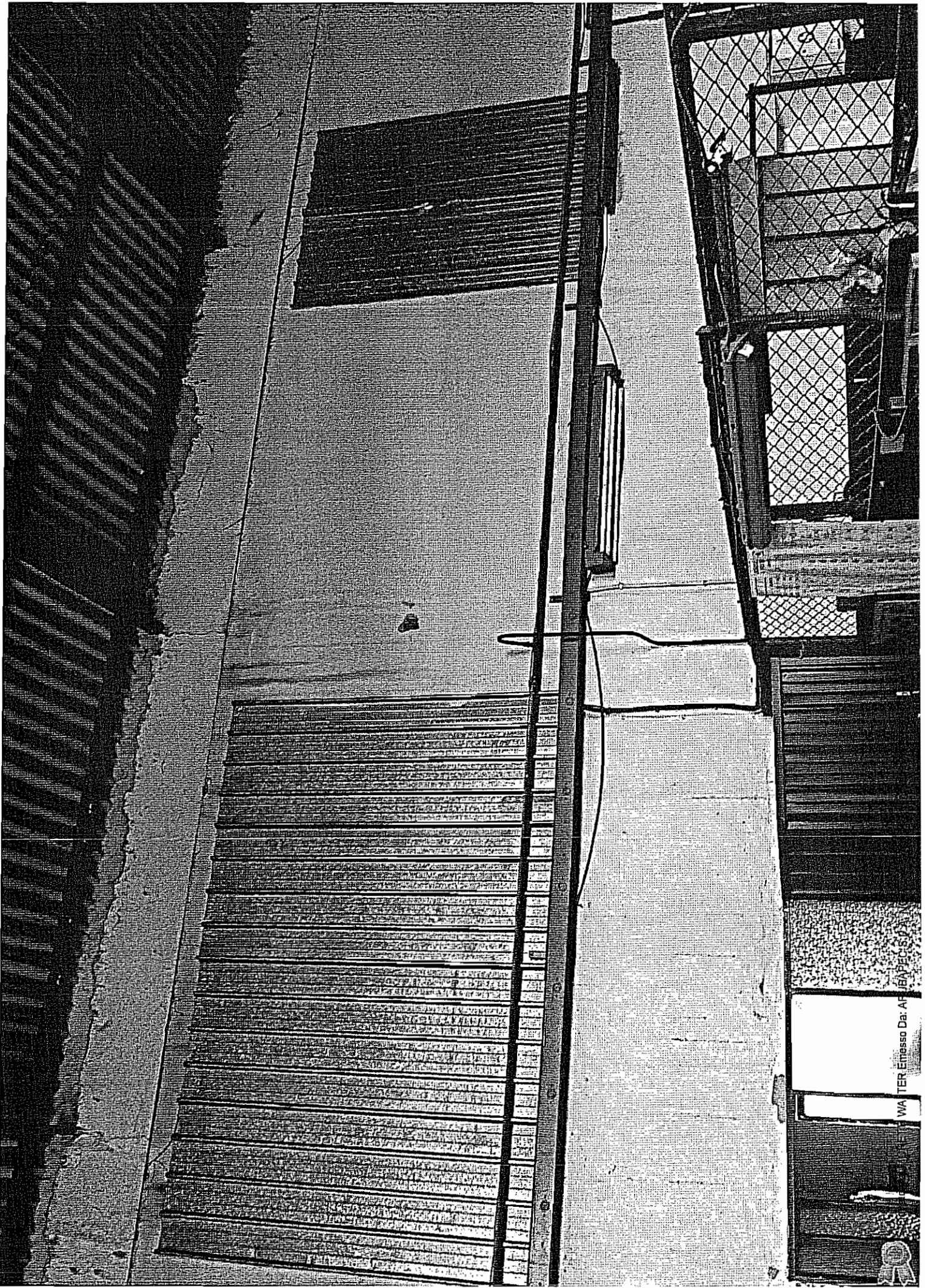
N=90800



Firmato Da: MORETTI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 562190cd6f030499dcacbbe330af6



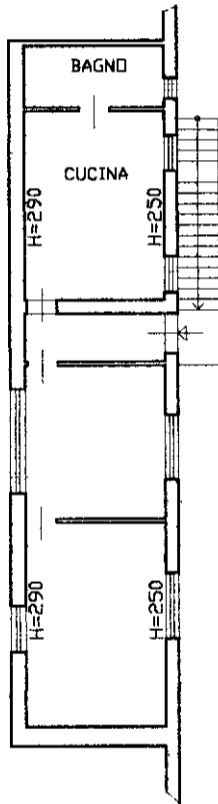




**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0070746 del 31/10/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto	
Strada Fontanelle Di Bardano	civ. 61
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cantoni Umberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 87	Prov. Terni
Particella: 134	N. 134
Subalterno: 6	

Scheda n. 1      Scala 1:200

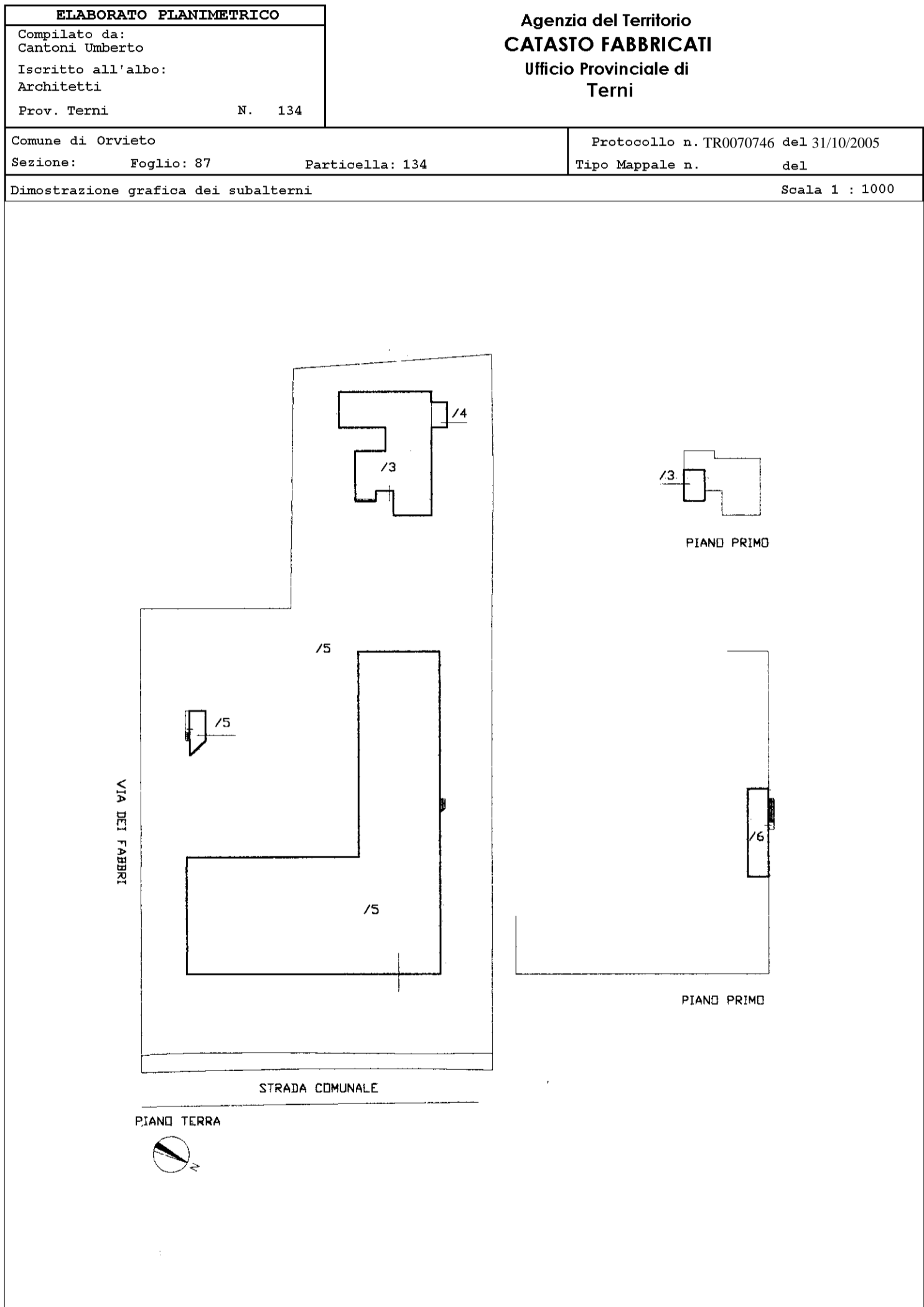


PIANO PRIMO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 87 - Particella: 134 - Subalterno: 6 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA FONTANELLE DI BARDANO n. 61 piano: 1;



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2016 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 87 - Particella: 134 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Terni  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: ORVIETO  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORVIETO			87	134			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
3	VIA DEI FABBRI	6	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL P. T. E P.1, C. T., STENDITOIO, RIPOSTIGLI, SGOMBERO AL P. T.	
4	VIA DEI FABBRI	6	T			POSTO AUTO COPERTO	
5	strada fontanelle di bardano	61	T			ESPOSIZIONE MACCHINE AGRICOLE E INDUSTRIALI- RICAMBI- OFFICINA, MAGAZZINI, INGRESSO, UFFICI, SPOGLIATOI, SERVIZI IGIENICI, MANUFATTO PER DEPOSITO CARBURANTI, AREA	
6	strada fontanelle di bardano	61	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Pianta**  
**Piano primo(1:100)**

