

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: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
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]; 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]; Derivante da: mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 1.000.000 ; A rogito di Acquapendente in data 26/08/2015 ai nn. 73622/17755

- Ipoteca legale attiva; A favore di [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**

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
		69,00		69,00

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/adequamento: 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:

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

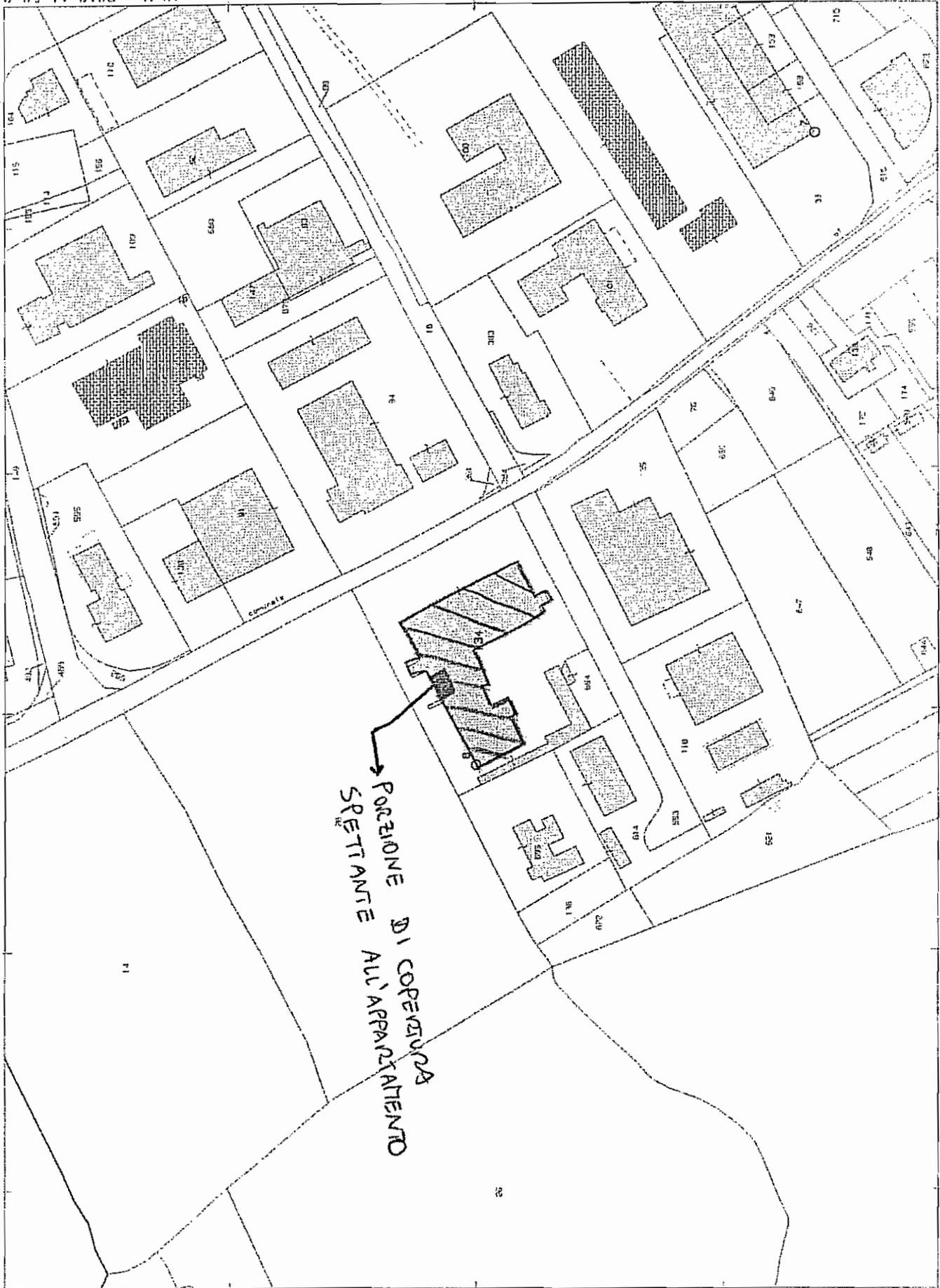
Ing. Walter Moretti



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

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune ORVETO
Foglio 87
Scale originali: 1:2000
Dimensione cartice: 524.000 x 378.000 metri
13-Mag-2016 11.56:6
Prol. n. 1133346/2016



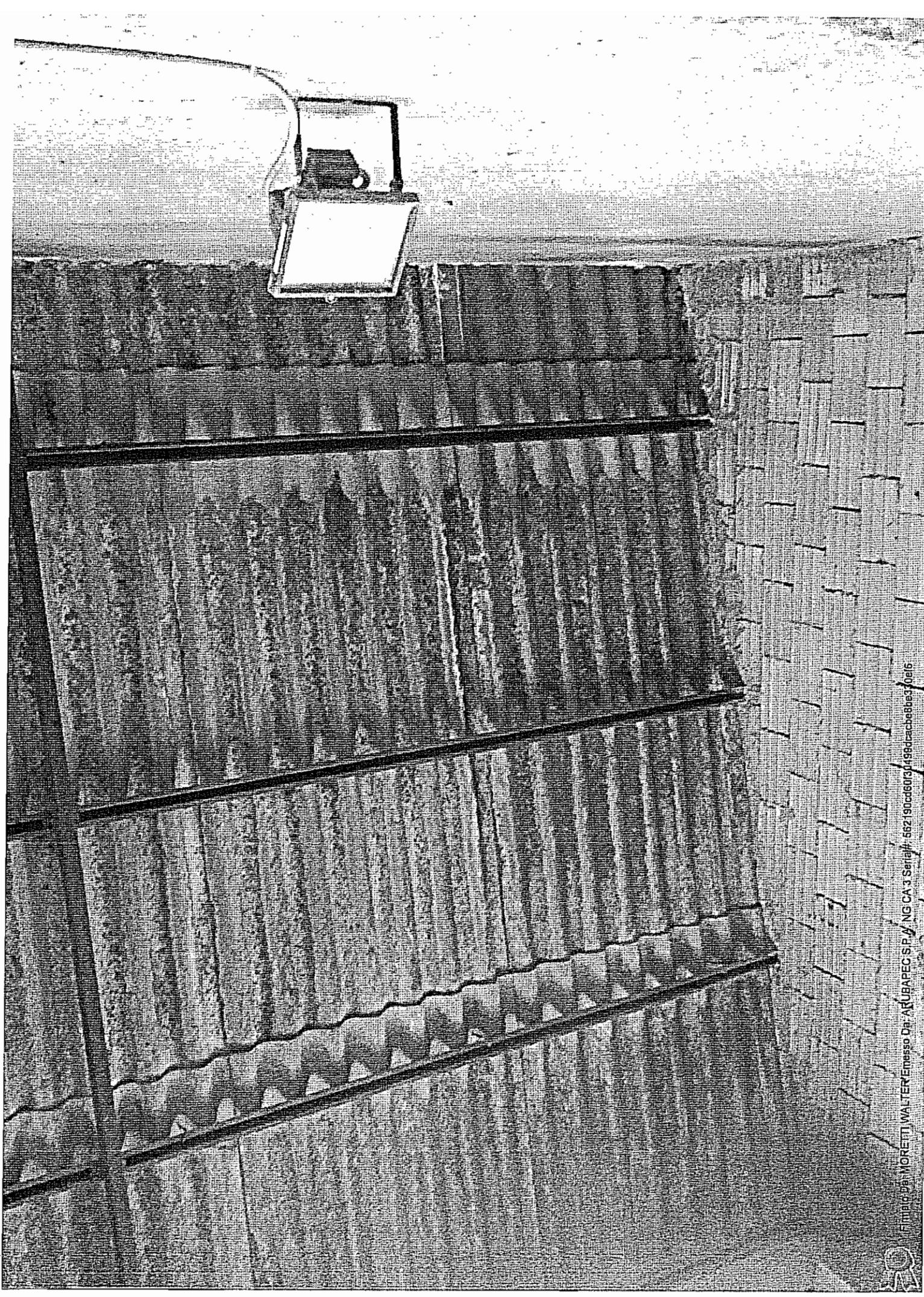
Parcelle 134

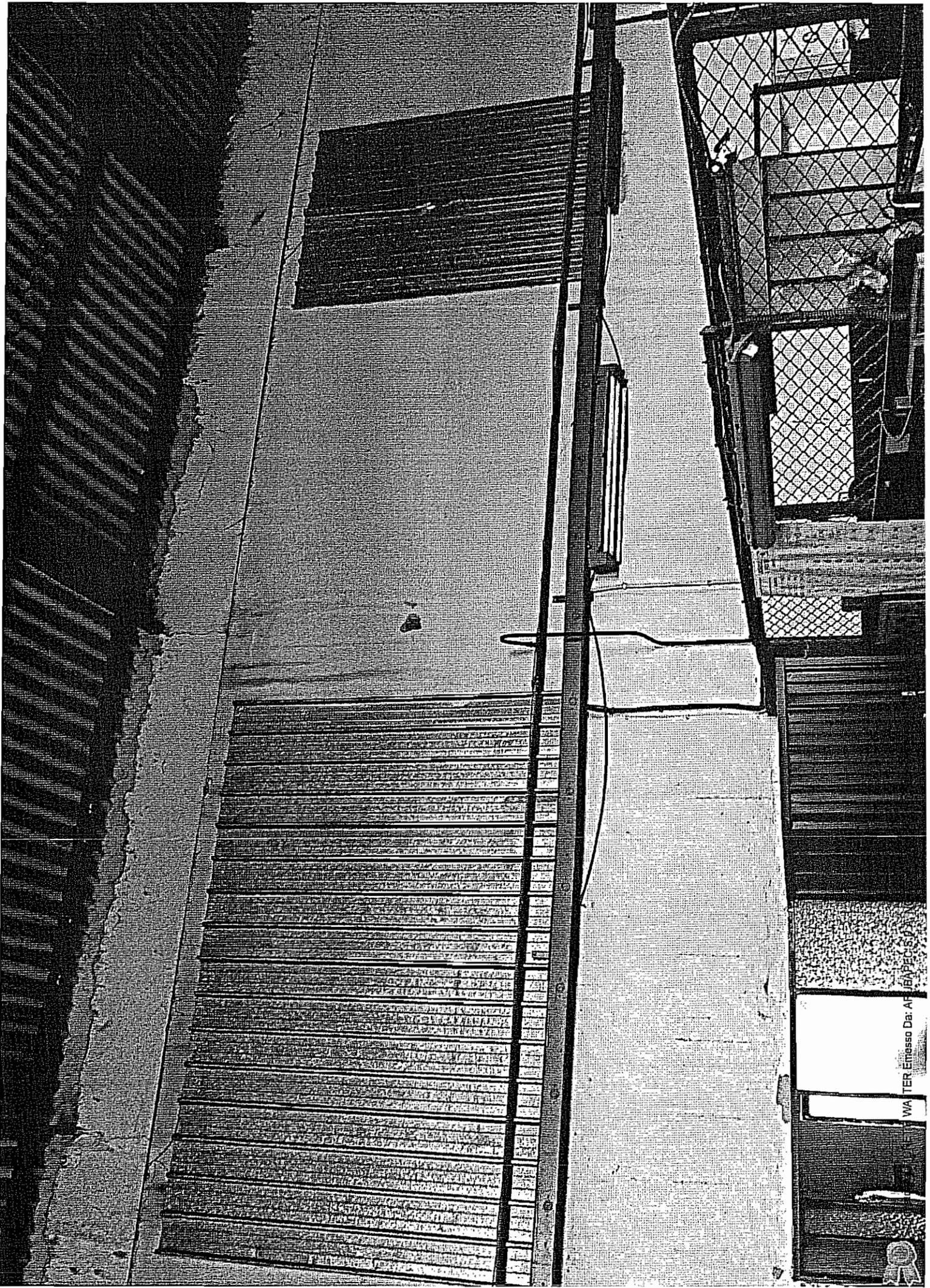
E=31300

N=90800



Firmato Da: MORETTI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 562190cd6f030499dca6b8be330af6

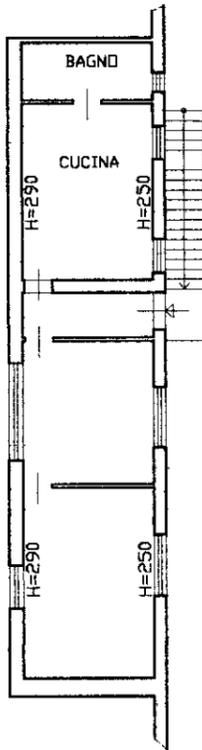




**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

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 N. 134
Particella: 134	
Subalterno: 6	

Scheda n. 1 Scala 1:200

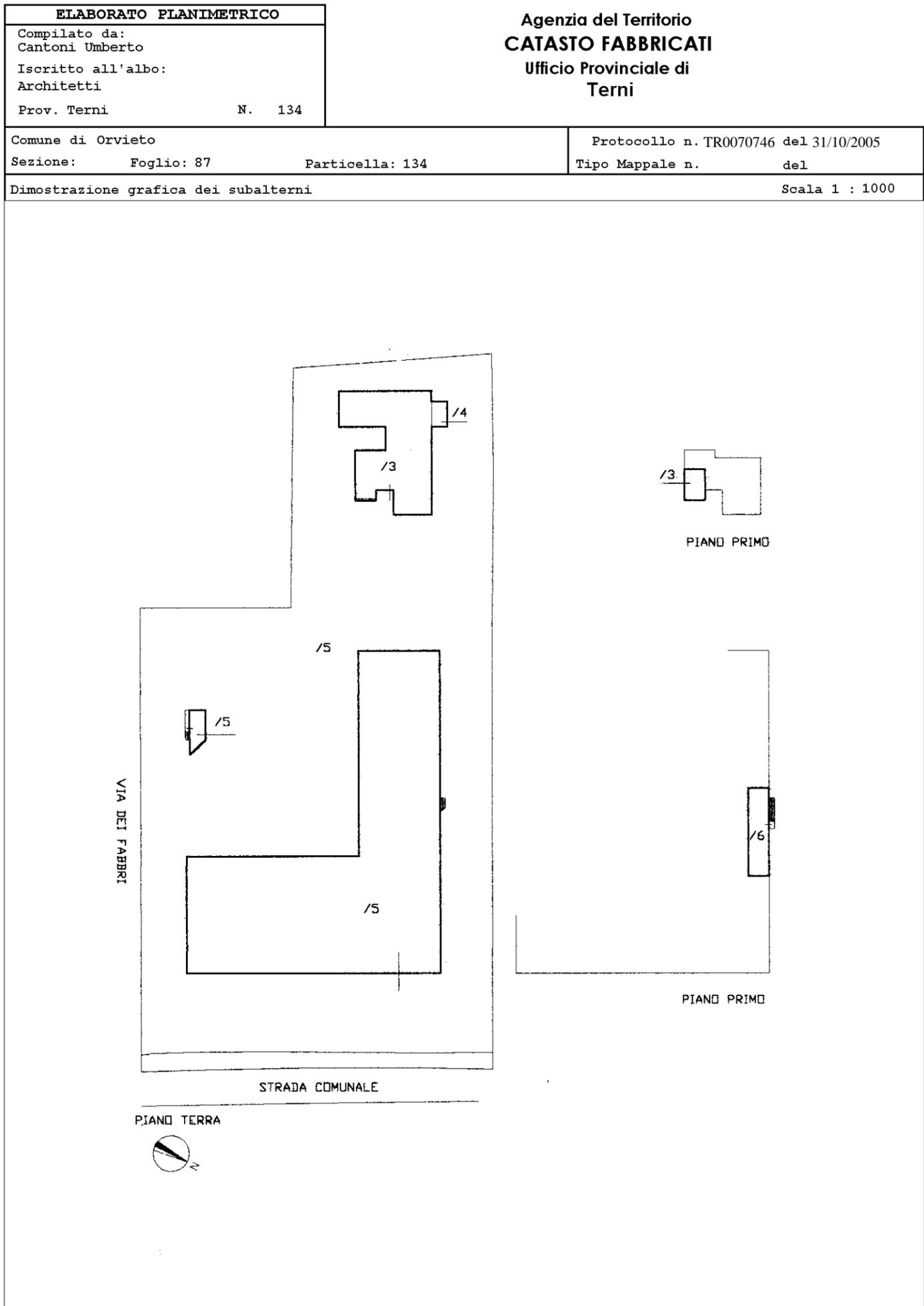


PIANO PRIMO



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)

