
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI BARI SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **234/2014**
data udienza di comparizione
parti ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dot. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra Angeletti**

RAPPORTO DI STIMA

LOTTI 01 – 02 - 03

Esperto alla stima: **Geom. Laura Ciambella**
Codice fiscale: CMBLRA72M50G148E
Partita IVA: 00702340555
Studio in: Loc. Buonviaggio 14 - 05018 Orvieto
Telefono: 338/1822001
Email: lauciamb@libero.it
Pec: laura.ciambella@geopec.it

Beni in Orvieto (Terni)
Località **SFERRACAVALLO – Via Arno n° 90**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Orvieto (Tr) CAP: 05018 Località: SFERRACAVALLO, Via Arno n°90

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà – Bene Personale -fabbricato (A)

Cod. Fiscale: **omissis--** Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 21/09/1968

Identificato al catasto Fabbricati :

Foglio 154 Particella 161 sub. 3, indirizzo Via Arno n. 90, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5, rendita € 178,95.

Confini: Via Arno, Sig.ri Fliviani Franco, Baglioni Gabriella, Fliviani Gabriella, Galli Silvano, Fliviani Marisa e Gnagnarini Gigi (part.IIa 469), Sig.ri Fliviani Franco, Baglioni Gabriella, Fliviani Gabriella, Galli Silvano, Fliviani Marisa e Gnagnarini Gigi (part.IIa 470), salvo altri;

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 89, particella 94 – ENTE URBANO

Identificativo corpo: B.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 Località:SFERRACAVALLO, Via Arno n°90

1.2 Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis-- Piena proprietà – Bene Personale -Fabbricato(B)

Cod. Fiscale: xxxxxxxxx - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1968

Identificato al catasto Fabbricati :

Foglio 154 Particella 161 sub. 7, indirizzo Via Arno n. 90, piano terra, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq., superficie catastale mq. 20,00, rendita € 10,07.

Confini: Corte comune, Proprietà Fliviani Franco, Fliviani Franco , salvo altri;

Identificativo corpo C.

sito in Orvieto (Terni) CAP 05018 Località Sferracavallo, Via Arno n.90

1.3 Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis-- Piena proprietà – Bene Personale -Fabbricato(C)

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1968

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 154 Particella 161 sub. 12, indirizzo Via Arno n. 90, piano terra, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq., superficie catastale mq. 28,00, rendita € 22,72.

Confini: Corte comune, Proprietà Fliviani Franco, Fliviani Franco, Bocchino Benito, salvo altri;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 89, particella 161 qualità ENTE URBANO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:periferica di pregio

Area urbanistica:agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: centro Storico Orvieto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (fabbricato)

Identificativo corpo: B (magazzino)

Identificativo corpo: C (garage)

siti in Orvieto (Terni), Località Sferracavallo, Via Piave n°90

Occupati dal Sig. **omissis**-in qualità di coniuge della Sig.ra **omissis**-in qualità di proprietaria dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni*
- nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv.*
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**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI contro **omissis**-in qualità di debitore ipotecario e **omissis**-in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da CONTRATTO DI MUTUO A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO DELLA SOMMA DI €. 85.000,00 DELLA DURATA DI 10 ANNI –

Importo ipoteca: € 170.000,00 - Importo capitale: € 85.000,00

rogito FRANCO CAMPIONI in data 15/09/2008 Rep. 18998/11598 iscritto a conservatoria di Terni in data 29/09/2008 ai nn. 2186/11356.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B+C

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro **omissis**-in qualità di debitore ipotecario e GALLI SILVANO in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da CONTRATTO DI MUTUO A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO DELLA SOMMA DI €. 110.000,00 DELLA DURATA DI 15 ANNI – Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 110.000,00

rogito FRANCO CAMPIONI in data 08/10/2010 Rep. 21053/13230 iscritto a conservatoria di Terni in data 13/09/2010 ai nn. 1977/11137.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B+C**4.2.2 Pignoramenti:**

- Atto esecutivo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro **omissis**-e **omissis**-in

qualità di garanti, derivante da verbale di pignoramento rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/09/2014 Rep. 2589 trascritto a TERNI in data 12/09/2014 ai nn. 6089/7752.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto tra vivi unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore dell'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI TERNI con i Sig.ri **omissis**-e **omissis**-a rogito ALLESSANDRO PONGELLI in data 28/03/1994 Rep. 18853 trascritto a TERNI in data 20/04/1994 ai nn. 2445/3159.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione
Nessuno.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:€ 0.00

Spese medie annue: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis-nato a ORVIETO il 12/05/1912 diritti pari a 1/1 dal **30/06/1987 ante ventennio al 08/11/1986** In forza di atto di compravendita a rogito DIODATO IMBELLONE DI NARNI in data 04/02/1975 ai nn. 42687 trascritto a TERNI in data 11/02/1975 ai nn. 760/634

Titolare/Proprietario: omissis-nata a ORVIETO il 24/07/1944 diritti per 1/1 dal **08/11/1986 ad attuale proprietario** In forza di atto di donazione a rogito FRANCO PONGELLI in data 08/11/1986 ai nn. 102292/12753 trascritto a TERNI in data 05/12/1986 ai nn. 8704/6744.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Geom. Laura Ciambella dichiara che da indagini esperite presso il Comune di Orvieto, il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n°5/376 del 15/07/1982 (FLIVIANI SAVERIO) - Realizzazione locali interrati;
- 2) Concessione Edilizia n° 5/93 del 14/07/1984 (FLIVIANI FRANCO) – Sistemazione esterna fabbricato Via Arno n° 90;
- 3) Concessione Edilizia n°5/1084 del 20/02/1985 (FLIVIANI FRANCO) – Riesame progetto per sistemazione esterna;
- 4) Domanda di Sanatoria presentata in data 04/11/1986 al prot. N° 44/413 - mod. 47/85-A e mod. 47/85-B (FLIVIANI FRANCO in qualità di comproprietario);
- 5) Concessione in Sanatoria n° 4/70 rilasciata in data 27/06/1995 per la realizzazione di locali interrati ad uso non residenziale.

7.1 Conformità edilizia:

Dai sopralluoghi effettuati in data 14/07/2015 ed il 21/12/2015 si è potuto constatare dalle misurazioni effettuate che sia rispetto alla planimetria catastale che ai grafici dell'ultima Concessione Edilizia il fabbricato risulta non conforme per le seguenti incongruenze:

- 1) Difformità di una finestra esterna nel locale magazzino al piano terra subalterno 7 della particella 161 del foglio 154;
- 2) Realizzazione di un locale wc, parte del ripostiglio al piano terra subalterno 3 della particella n° 161 del foglio 154;

Regolarizzabile mediante: Pratica di CIL presso il Comune di Orvieto.

Oneri: oblazione € 0,00;

Altri Oneri: € 0,00;

Oneri Tecnico: € 1.000,00;

Oneri Totali: € 1.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

7.2.1 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il locale cantina/legnaia con accesso diretto dalla corte comune è stato censito al catasto terreni alla particella 161 e poi inserito in planimetria al piano interrato con l'appartamento. Facendo una verifica sull'estratto di mappa, il locale

ovviamente interrato, giace sulla particella 470 del foglio 154 tratteggiato poiché interrato, quindi risulta secondo la sottoscritta un'irregolarità catastale, come parte del locale wc, sempre inserito nella planimetria insieme all'appartamento, ma che giace sulla particella n. 169 del foglio 154;

- Deve essere variata la planimetria catastale poiché è stato realizzato un wc al piano terra accanto al locale cantina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali di un Tipo mappale con relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabile mediante: Tipo mappale e relativo documento DOC.FA

Tipo mappale (tributi): €. 200,00.

Tipo mappale (Oneri professionali): €. 1.500,00.

Oneri Totali: € 1.700,00

DOC.FA (Tributi): €. 50,00

DOC.FA (Oneri professionali): €. 1.000,00

Oneri Totali: € 1.050,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2.2 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Deve essere inserita una finestra nella planimetria catastale

Regolarizzabile mediante: aggiornamento catastale.

DOC.FA (Tributi): €. 50,00

DOC.FA (Oneri professionali): €.0,00

Oneri Totali: € 50,00

Dati precedenti relativi al corpo: B

7.2.3 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il locale garage con accesso dalla corte comune, è stato censito ai terreni alla particella 161 del foglio 154, ma giace parzialmente sulla particella 169 del foglio 154.

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali. di Terni di un Tipo mappale con relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabile mediante: Tipo mappale e relativo documento DOC.FA

Tipo mappale (tributi): €. 200,00.

Tipo mappale (Oneri professionali): €. 1.500,00.

Oneri Totali: € 1.700,00

DOC.FA (Tributi): €. 50,00

DOC.FA (Oneri professionali): €. 1.000,00

Oneri Totali: € 1.050,00

Dati precedenti relativi al corpo: C

Descrizione : **APPARTAMENTO** di cui al punto **A**

Fabbricato ad uso civile abitazione situato nel comune di Orvieto, Località Sferracavallo n.90, con identificativi catastali **Foglio 154 particella 161 sub. 3**, lo stesso risulta in zona residenziale con abitazioni limitrofi con le stesse caratteristiche costruttive.

L'immobile complessivamente si presenta strutturato in n. 3 piani, ed è composto da 5 appartamenti. L'epoca di costruzione risulta in epoca antecedente all'anno 1967 e l'appartamento oggetto della presente è situato al piano primo ed è composto: da ingresso, cucina, bagno, tre camere e balcone.

I pavimenti sono in monocottura di colore marrone in tutte le stanze ad esclusione della cucina che si presenta in gres di colore bianco e del bagno che si presenta di colore verde chiaro. Gli infissi si presentano in alluminio e tapparelle di colore verde. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, i locali sono riscaldati con termosifoni in alluminio e caldaia a gas metano.

Le finiture sono in discrete condizioni sia come la manutenzione ordinaria a tutto il resto dell'immobile. L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante per la parte abitativa, i solai con travi in cemento e ferro e laterizio ed in buono stato di manutenzione. L'altezza al piano primo si presenta di ml. 3.00 per tutti i locali. In planimetria catastale sono stati inseriti dei locali accessori di proprietà così composti:

PIANO INTERRATO: locale adibito a legnaia con accesso dal cortile comune con altezza di ml. 1.90. Il pavimento non è presente, né intonacato e né tinteggiato

PIANO TERRA : locale adibito a cantina con altezza interna di ml. 2.90, si presenta con pavimento in battuto di cemento, non intonacato e non tinteggiato con impianto elettrico fuori traccia. Il wc è composto da lavabo e tazza con altezza ml. 2.25 con accesso diretto dal locale garage di proprietà. Locale centrale termica con altezza di ml. 2.90 si presenta intonacato e non tinteggiato.

I pavimenti sono presenti esclusivamente nel wc. Gli altri locali sono con pavimento in battuto di cemento e parete al grezzo con impianto elettrico fuori traccia.

Superficie commerciale complessiva di circa mq.73.88.

Il C.T.U. dichiara che il fabbricato ha ingresso da una corte comune, distinta con la particella n° 161 sub 13 del foglio 154 (Corte Comune Non Censibile- ai sub. da 1 a 12).(vedere in allegato l'elaborato planimetrico.)

- E' da sottolineare che con atto del 08/11/1986 di donazione da parte del Sig. FLIVIANI SAVERIO il quale ha donato alla Sig.ra FLIVIANI GABRIELLA oltre che l'appartamento (SUB. 3), magazzino (SUB. 7) e garage (SUB. 12), anche le seguenti porzioni:

1. **Diritti di comproprietà pari a 1/5 (un quinto) sul vano scala e sulla centrale termica al piano interrato distinti al foglio 154, particella 161 sub. 9 (B.C.N.C.):**
2. **Diritti di comproprietà pari a 1/5 (un quinto) dell'area di corte comune, distinta con la particella 161 sub. 13 del foglio 154 (B.C.N.C.).**

NOTA: I sopracitati due subalterni risultano mancanti sia nell'iscrizione ipotecaria che nell'atto di pignoramento.

Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone
Antifurto	nessuno
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: impossibile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 46 del 30.09.2013 la particella 161 risulta inserita nella zona "Aree soggette a vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e risulta inserita nella zona di:

- "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (3)" di cui all'art. 19 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale;
- "Zona B di completamento" di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale nello specifico;
- "Zona B1. Residenziali sature" di cui all'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Operativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
PIANO INTERRATO				
Legnaia	Sup. reale netta	15.95	0.50	7.98
			<u>TOTALE PIANO INTERRATO</u>	<u>7.98</u>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
PIANO TERRA				

Cantina	Sup. reale netta	16.20	0.50	8.10
disimpegno	Sup. reale netta	1.00	0.50	0.50
wc	Sup. reale netta	2.89	0.50	1.44
Centrale termica	Sup. reale netta	3.60	0.50	1.80
			<u>TOTALE PIANO TERRA</u>	<u>11.84</u>

Destinazione PIANO PRIMO	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	8.25	1.00	8.25
Cucina	Sup. reale netta	7.30	1.00	7.30
Soggiorno	Sup. reale netta	15.80	1.00	15.80
Bagno	Sup. reale netta	3.50	1.00	3.50
Letto	Sup. reale netta	11.95	1.00	11.95
Ripostiglio	Sup. reale netta	6.72	1.00	6.72
Balcone	Sup. reale netta	2.72	0.20	0.54
			<u>TOTALE PIANO TERRA</u>	<u>54.06</u>

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **omissis-**, **foglio 154**, **particella 161**, **subalterno 3**, indirizzo Località Sferracavallo, Via Arno n°90, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5,, superficie catastale 79 mq, rendita € 178,95.

Confini: Via Arno, Sig.ri Fliviani Franco, Baglioni Gabriella, **omissis-**, **omissis-**, Fliviani

Marisa e Gnagnarini Gigi (part.IIa 469), Sig.ri Fliviani Franco, Baglioni Gabriella, Fliviani Gabriella, Galli Silvano, Fliviani Marisa e Gnagnarini Gigi (part.IIa 470), salvo altri;

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: **foglio 154, particella 161 – ENTE URBANO**

Descrizione : **MAGAZZINO** di cui al punto **B**

Locale destinato a magazzino situato nel comune di Orvieto, Località Sferracavallo, Via Arno n° 90, con identificativi catastali **Foglio 154 particella 161 sub. 7**, Categoria C/2 classe 6 consistenza 15 mq. Superficie catastale 20 mq. Rendita 10,07. Il locale presenta una pavimentazione in monocottura di colore marrone, la porta in alluminio anodizzato di colore ottone, si presenta intonacato e tinteggiato, con impianto elettrico sottotraccia. L'altezza interna risulta di ml. 3.00.

Note: Il C.T.U. dichiara che il locale viene utilizzato come sgombero/rustico. L'accesso avviene diretto dalla corte comune.

Superficie complessiva di circa mq. 14.89.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 46 del 30.09.2013 la particella 161 risulta inserita nella zona "Aree soggette a vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e risulta inserita nella zona di:

- "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali – (3)" di cui all'art. 19 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
- "Zona B di completamento" di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale nello specifico;
- "Zona B1. Residenziali sature" di cui all'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Operativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Magazzino	Sup. reale netta	14.89	1.00	14.89

Identificato al catasto Fabbricati :

Foglio 154 Particella 161 sub. 7, indirizzo Via Arno n. 90, piano terra, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq., superficie catastale mq. 20,00, rendita € 10,07.

Confini: Corte comune, Proprietà Fliviani Franco, Fliviani Franco , salvo altri

Descrizione : **GARAGE** di cui al punto **C**

Locale con destinazione a garage situato nel comune di Orvieto, Località Sferracavallo, Via Arno n° 90, con identificativi catastali **Foglio 154 particella 161 sub. 12**, Categoria C/6 classe 9 consistenza 22 mq. Superficie catastale 28 mq. Rendita 22,72. Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di klinker di colore marrone, la porta in alluminio anodizzato di colore ottone, si presenta privo di intonaco e con impianto elettrico fuori traccia. L'altezza interna risulta di ml. 2.87.

Note: Il C.T.U. dichiara che il locale viene utilizzato come sgombero e tramite questo locale si accede al locale cantina e relativo wc inseriti nella planimetria insieme all'appartamento (sub. 3). L'accesso avviene diretto dalla corte comune. Superficie complessiva di circa mq. 22.87.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 46 del 30.09.2013 la particella 161 risulta inserita nella zona "Aree soggette a vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e risulta inserita nella zona di:

- "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (3)" di cui all'art. 19 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale;
- "Zona B di completamento" di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale nello specifico;
- "Zona B1. Residenziali sature" di cui all'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Operativa.

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	Sup. reale netta	22.87	1.00	22.87

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 154 Particella 161 sub. 12, indirizzo Via Arno n. 90, piano terra, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq., superficie catastale mq. 28,00, rendita € 22,72.

Confini: Corte comune, Proprietà Fliviani Franco, Fliviani Franco, Bocchino Benito, salvo altri;

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, la sottoscritta C.T.U. Geom. Laura Ciambella applica il criterio di

stima per comparazione a confronto diretto, tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizione intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, terzo trimestre 2015 ed attraverso un'indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

Per tanto il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 1.000,00 (diconsi euro MILLE/00) per la superficie abitativa e non.

Inoltre si precisa che il valore della corte di terreno ad uso esclusivo del fabbricato censito al foglio 154 particella 161, come indicato nella visura catastale è già compreso nella stima effettuato dello stesso fabbricato.

Applicando al parametro tecnico quello economico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito da una unità abitativa ("A")

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare TECNOCASA – PERIFERIA ORVIETO E MB.IMMOBILIARE – PERIFERIA ORVIETO

LOTTO N°1

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO	73.88	73.88	73.880,00	73.880,00
B	MAGAZZINO	22.87	22.87	9.148,00	9.148,00
C	GRABAGE/corte	14.89550	14.89.550	5.211.500,00	5.211.500,00
				88.239,50	88.239,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.550,00

Corpo **A+B+C** **€.88.239,50**

A detrarre costi per pratica edilizia comprensiva di relativo

aggiornamento catastale

€. 5.550,00**SOMMANO****€. 82.688,50**

(diconsi euro ottantaduemilaseicentottantotto/50)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto n°1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 82.688,50

Beni in Orvieto (**Terni**)
Località **SFERRACAVALLO – Via Arno n° 90**

Lotto: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

sito in Orvieto (Tr) CAP: 05018 Località: SFERRACAVALLO, Via Arno n°90

1.1 Quota e tipologia del diritto**1/6 di omissis-- area urbana (A)**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1968

1/6 di omissis-- area urbana (A)

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1968

-Comproprietari:**1/6 di omissis-****1/6 di omissis-****1/6 di omissis-****1/6 di omissis-**Identificato al catasto Terreni:**Foglio 154 Particella 469**, indirizzo Via Arno n. 90, qualità ente urbano, superficie mq. 115.

Confini: Via Arno, Sig.ra Bocchino T (part. 512), Sig.ra Bocchino Taira (part.lla 114), Sig.ri De Bianchi Alberto, De Bianchi Carlo, De Bianchi Giorgio (part.lla 1003), stessa ditta (part.lla 161), salvo altri;

Identificativo corpo: B.

sito in Orvieto (Terni) CAP: 05018 Località: SFERRACAVALLO, Via Arno n°90

1.2 Quota e tipologia del diritto

1/6 di omissis-- area urbana (B)

Cod. Fiscale: FLVGRL44L64G148Q - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1968

1/6 di GALLI SILVANO - area urbana (B)

Cod. Fiscale: GLLSVN43L18G148G - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1968

-Comproprietari:

1/6 di omissis-

1/6 di omissis-

1/6 di omissis-

1/6 di omissis-

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 154 Particella 470, indirizzo Via Arno n. 90, qualità ente urbano, superficie mq. 115.

Confini:, Sig.ri De Bianchi Alberto, De Bianchi Carlo, De Bianchi Giorgio (part.IIa 1003), stessa ditta (part.IIa 161), salvo altri;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: centro Storico Orvieto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (area urbana)

Identificativo corpo: B (area urbana)

siti in Orvieto (Terni), Località Sferracavallo, Via Piave n°90

Le due particelle hanno funzione sia di strada d'accesso laterale al fabbricato principale, sia di corte comune, in quanto utilizzate da tutti i comproprietari delle stesse.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni*
- nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv.*
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 della4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro **omissis**-in qualità di debitore ipotecario e **omissis**-in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da CONTRATTO DI MUTUO A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO DELLA SOMMA DI €. 110.000,00 DELLA DURATA DI 15 ANNI – Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 110.000,00

rogito FRANCO CAMPIONI in data 08/10/2010 Rep. 21053/13230 iscritto a conservatoria di Terni in data 13/09/2010 ai nn. 1977/11137.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto esecutivo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro **omissis**-e i **omissis**-n qualità di garanti, derivante da verbale di pignoramento rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/09/2014 Rep. 2589 trascritto a TERNI in data 12/09/2014 ai nn. 6089/7752.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione*

Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: €. 0.00

Spese medie annue: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: BOCCHINO Benito nato a ORVIETO il 20/05/1929 diritti pari a 1/1 dal **05/07/1979 ante ventennio al 18/07/1981** In forza di atto di compravendita a rogito PONGELLI FRANCO DI ORVIETO in data 05/07/1979 al Rep. N°55180 registrato in data 23/07/1971 al n. 971;

Titolare/Proprietario: **omissis**-nata a ORVIETO il 24/07/1944 diritti per 1/6 da **18/07/1981 ad attuale comproprietario, omissis**-nato a Orvieto il 18/07/1943 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietario**, FLIVIANI FRANCO nato Orvieto il 21/11/1946 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietario** BAGLIONI FIORELLA nata a Orvieto il 16/08/1948 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 a attuale comproprietaria**, GNAGNARINI GIGI nato a Baschi il 09/06/1938 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietario e** FLIVIANI MARISA nata a Orvieto

il 30/08/1942 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietaria** in forza di atto di compravendita a rogito FRANCO PONGELLI in data 18/07/1981 ai nn. 67028/8838 trascritto a TERNI in data 17/08/1981 ai nn. 5898/4659.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: DE BIANCHI ALBERTO nato a ORVIETO il 09/07/1936 diritti pari a 1/3, DE BIANCHI CARLO nato a Genova il 17/04/1940 diritti pari a 1/3, DE BIANCHI GIORGIO diritti pari a 1/3 nato a Genova il 17/04/1938 dal **25/01/1970 ante ventennio al 18/07/1981** In forza di testamento olografo del 25/01/1970 n° 19071, registrato US in Genova al Volume 3054 n° 11 del 05/08/1970;

Titolare/Proprietario: omissis-nata a ORVIETO il 24/07/1944 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietaria** e omissis-nato a Orvieto il 18/07/1944 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietario**, FLIVIANI FRANCO nato a Orvieto il 21/11/1946 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietario**, BAGLIONI FIORELLA nata a Orvieto il 16/08/1948 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietaria**, GNAGNARINI GIGI nato a Baschi il 09/06/1938 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietario e FLIVIANI MARISA** nata a Orvieto il 30/08/1942 diritti per 1/6 dal **18/07/1981 ad attuale comproprietaria** in forza di atto di compravendita a rogito FRANCO PONGELLI in data 18/07/1981 ai nn. 67029/8838 trascritto a TERNI in data 17/08/1981 ai nn. 5899/4650.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Geom. Laura Ciambella dichiara che da indagini esperite presso il Comune di Orvieto, l'area urbana è stata oggetto delle seguenti pratiche Edilizie:

1. Permesso di Costruire n° 256 del 24.08.2011 - Pratica Edilizia n° 70/2011 (FLIVIANI FRANCO, FLIVIANI MARISA, FLIVIANI GABRIELLA, GNAGNARINI GIGI, BAGLIONI FIORELLA) relativa a realizzazione di due tettoie nell'area esterna del fabbricato in Via Arno n° 90;
2. Autorizzazione Ambientale n° 7/0071 del 28/04/2011 (FLIVIANI FRANCO ED ALTRI);

7.1 Conformità edilizia:

Dai sopralluoghi effettuati in data 14/07/2015 ed il 21/12/2015 si è potuto constatare dalle misurazioni effettuate che sia rispetto all'estratto di mappa che ai grafici dell'ultima Concessione Edilizia, i lavori per la realizzazione di due tettoie area esterna al fabbricato principale, risultano ancora in corso di costruzione in forza della proroga presentata in data 13/08/2015 al prot. N° 26131. In fase di sopralluogo, risulta la sola realizzazione di una delle tettoie di mq. 40.00 riportata in progetto allegato alla presente.

7.2.1 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale le particelle risultano ai terreni come aree urbane e non risulta alcuna planimetria al catasto fabbricati, poiché come sopraddetto i lavori di realizzazione delle tettoie non sono terminati.

Regolarizzabile mediante: Tipo mappale e relativo documento DOC.FA

Tipo mappale (tributi): €. 200,00

Tipo mappale (Oneri professionali): €. 1.000,00

Oneri Totali: €.1.200,00

DOC.FA (Tributi): €. 50,00

DOC.FA (Oneri professionali): €. 1.000,00

Oneri Totali: € 1.050,00**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Descrizione : **AREA URBANA** di cui al punto **A**

La particella situata nel comune di Orvieto, Località Sferracavallo, Via Arno n° 90, con identificativi catastali **Foglio 154 particella 469**, censita al catasto terreni come area urbana di mq. 115. La particella così identificata risulta come già sopraddeffo in parte come strada d'accesso al retro del fabbricato, sulla quale è stata realizzata una tettoia aperta in legno per il rimessaggio delle autovetture. Si presenta con una buona pendenza e facente funzione per buona parte della corte del fabbricato principale.

Note: Il C.T.U. dichiara che la particella è delimitata da una recinzione e cancello automatico, di cui le chiavi sono detenute da tutti i comproprietari della stessa. Superficie complessiva di circa mq. 115.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 46 del 30.09.2013 **la particella 469 del foglio 154** risulta inserita nella zona "Aree soggette a vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e risulta inserita nella zona di:

- "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (3)" di cui all'art. 19 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale;
- "Zona B di completamento" di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale nello specifico;
- "Zona B1. Residenziali sature" di cui all'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Operativa.

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area Urbana	Sup. reale netta	115	1.00	115

Identificato al catasto Terreni:**Foglio 154 Particella 469**, indirizzo Via Arno n. 90, area urbana, mq. 115.

Confini: Via Arno, Sig.ra Bocchino T (part. 512), Sig.ra Bocchino Taira (part.IIa 114), Sig.ri De Bianchi Alberto, De Bianchi Carlo, De Bianchi Giorgio (part.IIa 1003), stessa ditta (part.IIa 161), salvo altri;

Descrizione : **AREA URBANA** di cui al punto **B**

La particella situata nel comune di Orvieto, Località Sferracavallo, Via Arno n° 90, con identificativi catastali **Foglio 154 particella 470**, censita al catasto terreni come area urbana di mq. 330. La particella così identificata risulta come già sopraddeffo in parte come corte del retro del fabbricato principale con accesso dalla particella n° 469 del foglio 154 sopracitata e parte come corte comune al lato destro del prospetto principale del fabbricato al piano terra d'accesso ai locali garage e magazzino sempre oggetto della presente esecuzione.

Note: Il C.T.U. dichiara che la particella è delimitata da una recinzione e muro di contenimento.

La sottoscritta dichiara che non è stata realizzata la tettoia in progetto che doveva essere posizionata su tale particella, ma che con la proroga depositata al Comune di Orvieto, la potenzialità viene confermata e può essere realizzata in un secondo momento, poiché i lavori sono in corso d'opera.

Superficie complessiva di circa mq. 330.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 46 del 30.09.2013 **la particella 470 del foglio 154** risulta inserita nella zona "Aree soggette a vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e risulta inserita nella zona di:

- "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (3)" di cui all'art. 19 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale;
- "Zona B di completamento" di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale nello specifico;
- "Zona B1. Residenziali sature" di cui all'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Operativa.

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area Urbana	Sup. reale netta	330	1.00	330

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 154 Particella 470, indirizzo Via Arno n. 90, area urbana, mq. 330.

Confini:, Sig.ri De Bianchi Alberto, De Bianchi Carlo, De Bianchi Giorgio (part.IIIa 1003), stessa ditta (part.IIIa 161), salvo altri;

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, la sottoscritta C.T.U. Geom. Laura Ciambella applica il criterio di stima per comparazione a confronto diretto, tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizione intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, terzo trimestre 2015 ed attraverso un indagine di mercato

Beni in Orvieto (**Terni**)
Località **TORDIMONTE N°73**

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Orvieto (Tr) CAP: 05018 Località: TORDIMONTE n°73

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **omissis-**, **foglio 248, particella 3, subalterno 1**, indirizzo Località Tordimonte n° 73, piano terra e S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 , rendita € 111,55.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: **foglio 248, particella 3 – ENTE URBANO di mq. 1040.**

Confini : Strada statale, Stessa Ditta (Particella n° 45), Ferrovie dello Stato, salvo altri

Identificativo corpo: B.

sito in Orvieto (Tr) CAP: 05018 Località: TORDIMONTE n°73

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:, **omissis- foglio 248, particella 3, subalterno 3**, indirizzo Località Tordimonte n° 73, piano primo e S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 45,5 , rendita € 136,34.

Confini : Strada statale, Stessa Ditta (Particella n° 45), Ferrovie dello Stato, salvo altri

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: **foglio 248, particella 3 – ENTE URBANO di mq. 1040.**

Identificativo corpo: C.

sito in Orvieto (Tr) CAP: 05018 Località: TORDIMONTE n°73

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: **foglio 248, particella 45 – qualità Pascolo Classe 2** superficie di mq.

960. Reddito Dominicale €. 0,84 – Reddito Agrario 0,35

Confini : Strada statale, Stessa Ditta (Particella n° 45), Ferrovie dello Stato, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:periferica

Area urbanistica:agricola a traffico locale.

Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: centro Storico Baschi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (appartamento)

Identificativo corpo: B (appartamento)

Identificativo corpo: C (terreno)

siti in Orvieto (Terni), Località Tordimonte n°73

Occupati dalla Sig.ra MARCHINI CATERINA in qualità di affittuaria in forza di contratto di locazione abitativa agevolata (Legge 9 dicembre 1988, n° 431, articolo 2, comma3) stipulato in data 04.04.2013 e registrato ad Orvieto il 05.04.2013 al n° 613 Serie 3° per la durata di n 3 (tre) anni dal 05.04.2013 al 04.04.2016. Il conduttore si obbliga a corrispondere mensilmente in n. 12 rate uguali anticipate di €. 250,00 (duecentocinquanta/00) ciascuna, entro il giorno 10 del mese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni*
- nessuna
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv.*
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

- 4.2.1 *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro **omissis**-in qualità di debitore ipotecario e i **omissis**-n qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da CONTRATTO DI MUTUO A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO DELLA SOMMA DI €. 110.000,00 DELLA DURATA DI 15 ANNI – Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 110.000,00
rogito FRANCO CAMPIONI in data 08/10/2010 Rep. 21053/13230 iscritto a conservatoria di Terni in data 13/09/2010 ai nn. 1977/11137.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B+C

- 4.2.2 *Pignoramenti:*
-Atto esecutivo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro **omissis**-e **omissis**-in qualità di garanti, derivante da verbale di pignoramento rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/09/2014 Rep. 2589 trascritto a TERNI in data 12/09/2014 ai nn. 6089/7752.

4.2.3	Altre trascrizioni:		
	nessuno		
4.2.4	Aggiornamento	della	documentazione
	Nessuno.		

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: €. 0.00

Spese medie annue: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MARCHINI CATERINA nata a ORVIETO il 29/04/1932 diritti pari a ½ e UBALDINI FERRUCCIO nato a Orvieto il 14/02/1929 dal **01/07/1989 ante ventennio al 15/06/1998** In forza di atto di compravendita a rogito PONGELLI FRANCO di ORVIETO in data 01/07/1989 Rep. n. 121278 trascritto a TERNI in data 28/07/1989 ai nn. 6412/4708.

Titolare/Proprietario: **omissis**-nato a ORVIETO il 18/07/1943 diritti per 1/1 da **15/06/1998 ed attuale proprietario** In forza di atto di decreto di trasferimento Tribunale di Orvieto del 15/06/1998 Rep. n° 131/1998 trascritto a TERNI in data 24/06/1998 ai nn. 5694/4402.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Geom. Laura Ciambella dichiara che da indagini esperite presso il Comune di Orvieto, non sono emersi atti autorizzativi riguardanti gli immobili in oggetto.

7.1 Conformità edilizia:

Dai sopralluoghi effettuati in data 14/07/2015 ed il 21/12/2015 si è potuto constatare dalle misurazioni effettuate che sia rispetto alla planimetria catastale il fabbricato risulta non conforme per le seguenti incongruenze:

1. Le unità immobiliari abitative censite al catasto fabbricato risultano 2 ma in realtà vengono utilizzate come unica unità abitativa;
2. Non è riportato in planimetria catastale il locale cantina al piano interrato I° e II°;
3. E' stata realizzata una scala interna per l'accesso all'unità abitativa del piano primo, che catastalmente non risulta in planimetria;
4. Sono state realizzate delle piccole tettoie esterne e staccate dal fabbricato principale, ma che risultano fatiscenti e non verranno quindi presi in considerazione nella valutazione economica.

Regolarizzabile mediante: Pratica SCIA presso il Comune di Orvieto.

Oneri: oblazione €. 0,00;

Altri Oneri: €. 0,00;

Oneri Tecnico: €. 1.000,00;

Oneri Totali: €.1.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

7.2.1 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Deve essere variata la planimetria catastale poiché come sopraddetto sono state fatte delle modifiche interne e non è stato rappresentato il locale cantina ai piani I° e II° interrato;
- Non risulta in mappa l'ingombro completo del fabbricato principale.
-

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali di un Tipo mappale con relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabile mediante: Tipo mappale e relativo documento DOC.FA

Tipo mappale (tributi): €. 200,00.

Tipo mappale (Oneri professionali): €. 1.500,00.

Oneri Totali: €.1.700,00

DOC.FA (Tributi): €. 50,00

DOC.FA (Oneri professionali): €. 1.000,00

Oneri Totali: € 1.050,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

Descrizione : **APPARTAMENTI** di cui al punto **A e B**

Fabbricato ad uso civile abitazione situato nel comune di Orvieto, Località Tordimonte n.73, con identificativi catastali **Foglio 248 particella 3 sub. 1 e sub. 2** lo stesso risulta in zona agricola con abitazioni limitrofi con le stesse caratteristiche costruttive.

L'immobile complessivamente si presenta strutturato in n. 3 piani, ed è composto da 2 appartamenti. L'epoca di costruzione risulta in epoca antecedente all'anno 1967 e l'appartamento oggetto della presente è situato al piano terra e primo ed è composto rispettivamente: da ingresso, cucina, ripostiglio, sala, camera e wc al piano terra, da cucina, letto, letto, sala e wc al piano primo.

I pavimenti sono in gres granagliato in tutte le stanze ad esclusione della cucina che si presenta in gres di colore bianco e del bagno che si presenta di colore azzurro e pareti di colore bianco. Gli infissi si presentano in legno senza vetri a taglio termico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera.

L'immobile risulta privo di impianto termico.

Le finiture sono in pessime condizioni sia come la manutenzione ordinaria a tutto il resto dell'immobile. L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante per la parte abitativa, i solai con travi in cemento e ferro e laterizio ed in pessimo stato di manutenzione. L'altezza al piano primo si presenta di ml. 2.80 per tutti i locali. In planimetria catastale sono stati inseriti dei locali accessori di proprietà così composti:

PIANO INTERRATO: locale adibito a cantina e altro locale adibito a cellaio. Il locale cantina presenta un'altezza di ml. 2.68. Il pavimento non è presente, né intonacato e né tinteggiato. Il piano presenta una superficie complessiva utile di mq. 58.97.

Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: pesime
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone
Antifurto	nessuno
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità:inesistente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: a dispersione ispezionabilità: impossibile condizioni: pesime conformità:
Gas	nessuno
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione:

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 46 del 30.09.2013 la particella 3 del foglio 248 risulta inserita nella zona di:

- "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali – (3)" di cui all'art. 18 e 19 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
- "Zona a protezione speciale" di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
- "Parco Fluviale del Tevere" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Strutturale;
- "Aree di elevata diversità floristico-vegetazionale" di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Strutturale;

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "E" Agricola normata ai sensi della Sezione III Spazio rurale della Legge Regionale Umbria del 21/01/2015 n° 1 "Testo Unico Governo del territorio e materie correlate"

Per quanto riguarda i calcoli della superficie dei vari ambienti, la sottoscritta inserirà nella seguente tabella le superficie dei vari piani non suddivisi per subalterno, ma complessivamente, poiché gli appartamenti sono utilizzati come unico appartamento e dalle risultanze catastali, come si può evincere dalla planimetria catastale , la quale risulta unica. (vedere allegata planimetria catastale).

--	--	--	--

Destinazione PIANO SEMINTERRATO	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
Seminterrato	Sup. reale netta (58.97+8.06)	67.03+	0.50	33.51
			<u>TOTALE PIANO SEMINTERRATO</u>	<u>33.51</u>

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
ripostiglio	Sup. reale netta	7.64	1.00	7.64
cucina	Sup. reale netta	17.56	1.00	17.56
wc	Sup. reale netta	4.17	1.00	4.17
dispensa	Sup. reale netta	11.02	1.00	11.02
sala	Sup. reale netta	13.55	1.00	13.55
corridoio	Sup. reale netta	9.12	1.00	9.12
			<u>TOTALE PIANO TERRA</u>	<u>63.06</u>

Destinazione PIANO PRIMO	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corridoio	Sup. reale netta	8.67	1.00	8.67
Cucina	Sup. reale netta	10.95	1.00	10.95
Soggiorno	Sup. reale netta	12.76	1.00	12.76

wc	Sup. reale netta	4.10	1.00	4.10
Letto	Sup. reale netta	13.76	1.00	13.76
Letto	Sup. reale netta	13.13	1.00	13.13
Balcone	Sup. reale netta	2.72	0.20	0.54
			<u>TOTALE PIANO PRIMO</u>	<u>63.91</u>

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **omissis- foglio 248, particella 3, subalterno 1**, indirizzo Località Tordimonte n° 73, piano terra e S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 , rendita € 111,55.

Confini : Strada statale, Stessa Ditta (Particella n° 45), Ferrovie dello Stato, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **omissis- foglio 248, particella 3, subalterno 3**, indirizzo Località Tordimonte n° 73, piano primo e S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4.5 , rendita € 136,34.

Confini : Strada statale, Stessa Ditta (Particella n° 45), Ferrovie dello Stato, salvo altri

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: **foglio 248, particella 3 – ENTE URBANO di mq. 1040.**

Descrizione : **TERRENO** di cui al punto **C**

Terreno situato nel Comune di Orvieto, Località Tordimonte, con identificativi catastali **Foglio 248 particella 45, Qualità pascolo di Classe 2**, Superficie 960 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno censito ai terreni risulta parzialmente come area esclusiva del fabbricato in questione.

Superficie complessiva di circa mq. 960.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera n. 46 del 30.09.2013 la particella 45 del foglio 248 risulta inserita nella zona di:

- "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali – (3)" di cui all'art. 18 e 19 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
- "Zona a protezione speciale" di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
- "Parco Fluviale del Tevere" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di

Attuazione- Parte Strutturale;

- "Aree di elevata diversità floristico-vegetazionale" di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione- Parte Strutturale;

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "E" Agricola normata ai sensi della Sezione III Spazio rurale della Legge Regionale Umbria del 21/01/2015 n° 1 "Testo Unico Governo del territorio e materie correlate"

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	960	1.00	960

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 248 Particella 45, Qualità Pascolo classe 2, superficie 960 mq., Reddito dominicale €. 0,84, Reddito Agrario €. 0,35.

Confini : Strada statale, Stessa Ditta (Particella n° 45), Ferrovie dello Stato, salvo altri

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, la sottoscritta C.T.U. Geom. Laura Ciambella applica il criterio di stima per comparazione a confronto diretto, tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizione intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, terzo trimestre 2015 ed attraverso un'indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene.

Per tanto il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 400,00 (dicorsi euro QUATTROCENTO/00) per la superficie abitativa e non.

Inoltre si precisa che il valore della corte di terreno ad uso esclusivo del fabbricato censito al foglio 248 particella 3, come indicato nella visura catastale è già compreso nella stima effettuato dello stesso fabbricato.

Applicando al parametro tecnico quello economico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito da una unità abitativa ("A")

Il terreno oggetto di stima viene qui appresso quantificato:

- Terreno agricolo uso parte in area a destinazione corte del fabbricato e parte agricolo viene stimato a €/mq. 3,00.

8.2 Fonti di informazione:

-Veduta esterna prospetto retro –



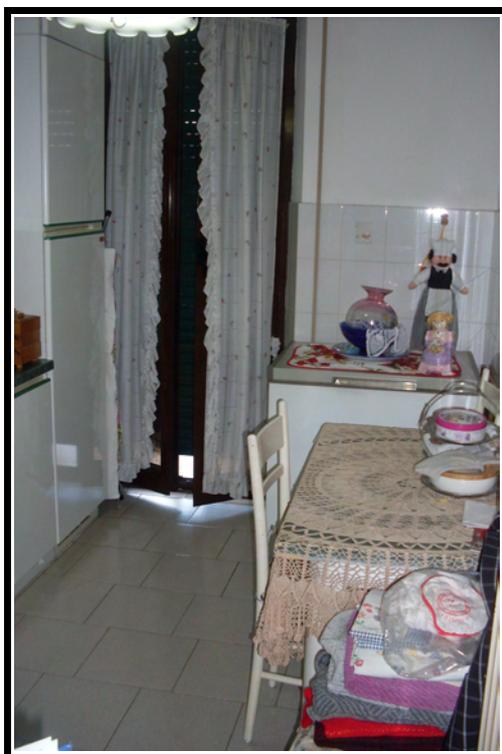
-Veduta prospetto esterno laterale-



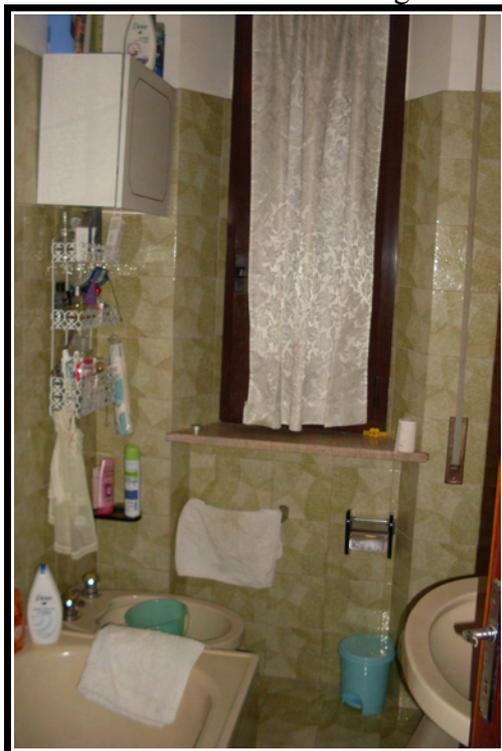
-Veduta interna locale camera-



-Veduta interna locale cucina –



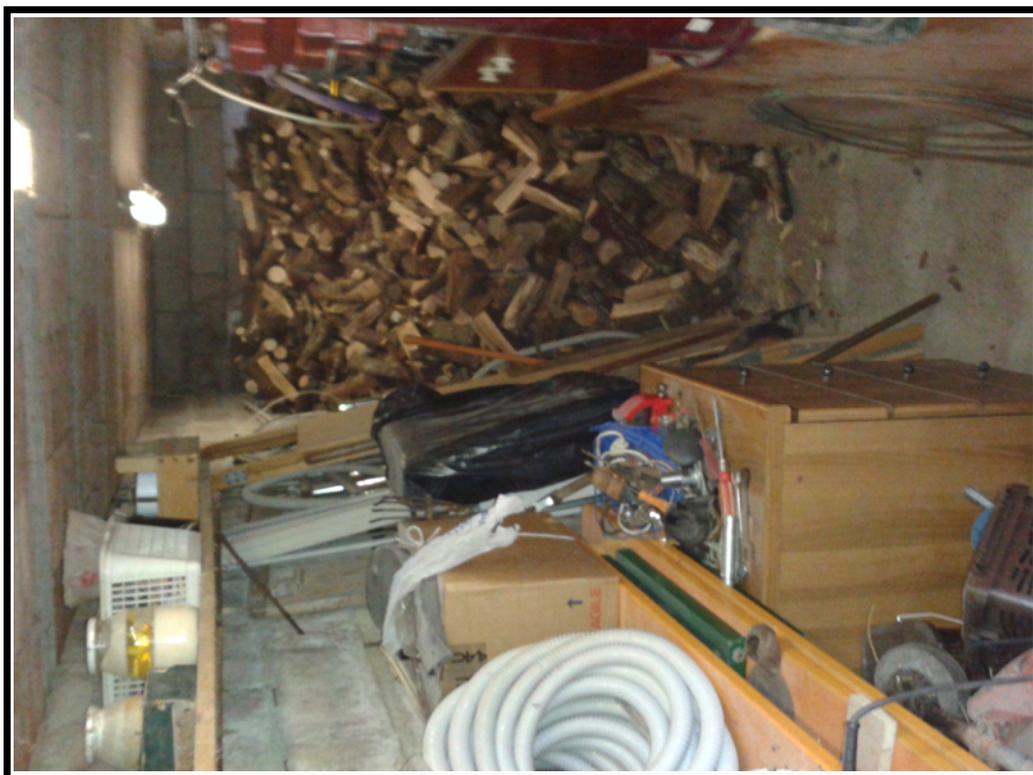
-Veduta interna locale bagno-



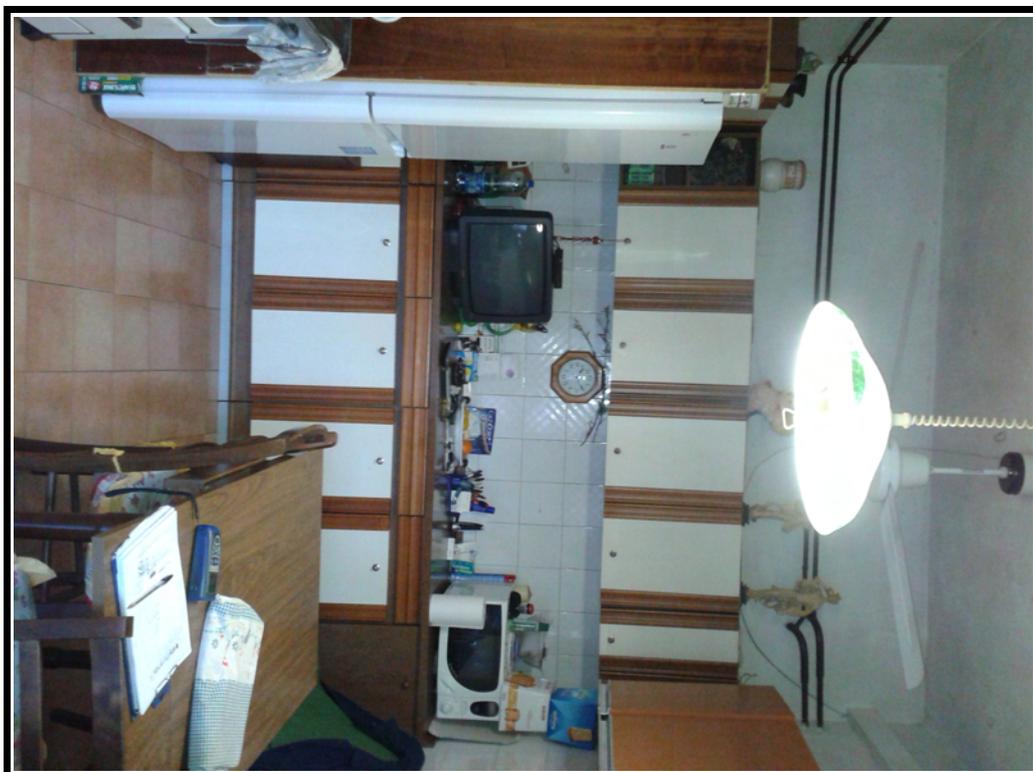
-Veduta interna locale soggiorno-



-Veduta interna locale cantina/legnaia-



-Veduta interna locale magazzino-



-Veduta interna locale garage-



-Veduta esterna prospetto principale -



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 304



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
30

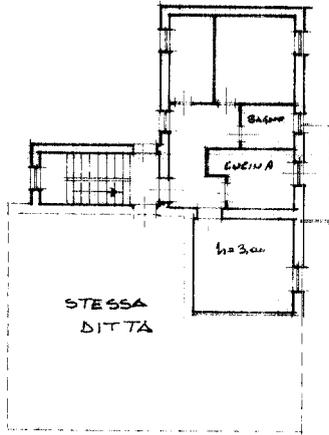
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

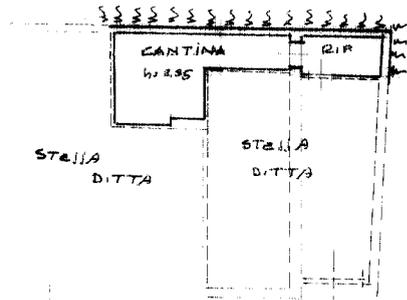
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via ARNO n. 90

Ditta FLIVIANI SAVERIO nato a ORVIETO il 12-5-1912

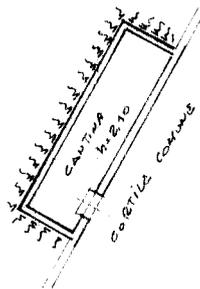
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO PRIMO



PIANO INTERATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

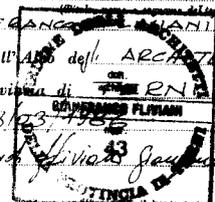
IN SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
F. 154 n. 161 sub. 3

Compilata dall'ARCHITETTO
GIUSEPPE FLIVIANI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di TERNI

DATA 13/03/1986

Firma: Saverio Fliviani



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 154 - Particella: 161 - Subalterno: 3 >
VIA ARNO n. 90 piano: S1-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. fig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

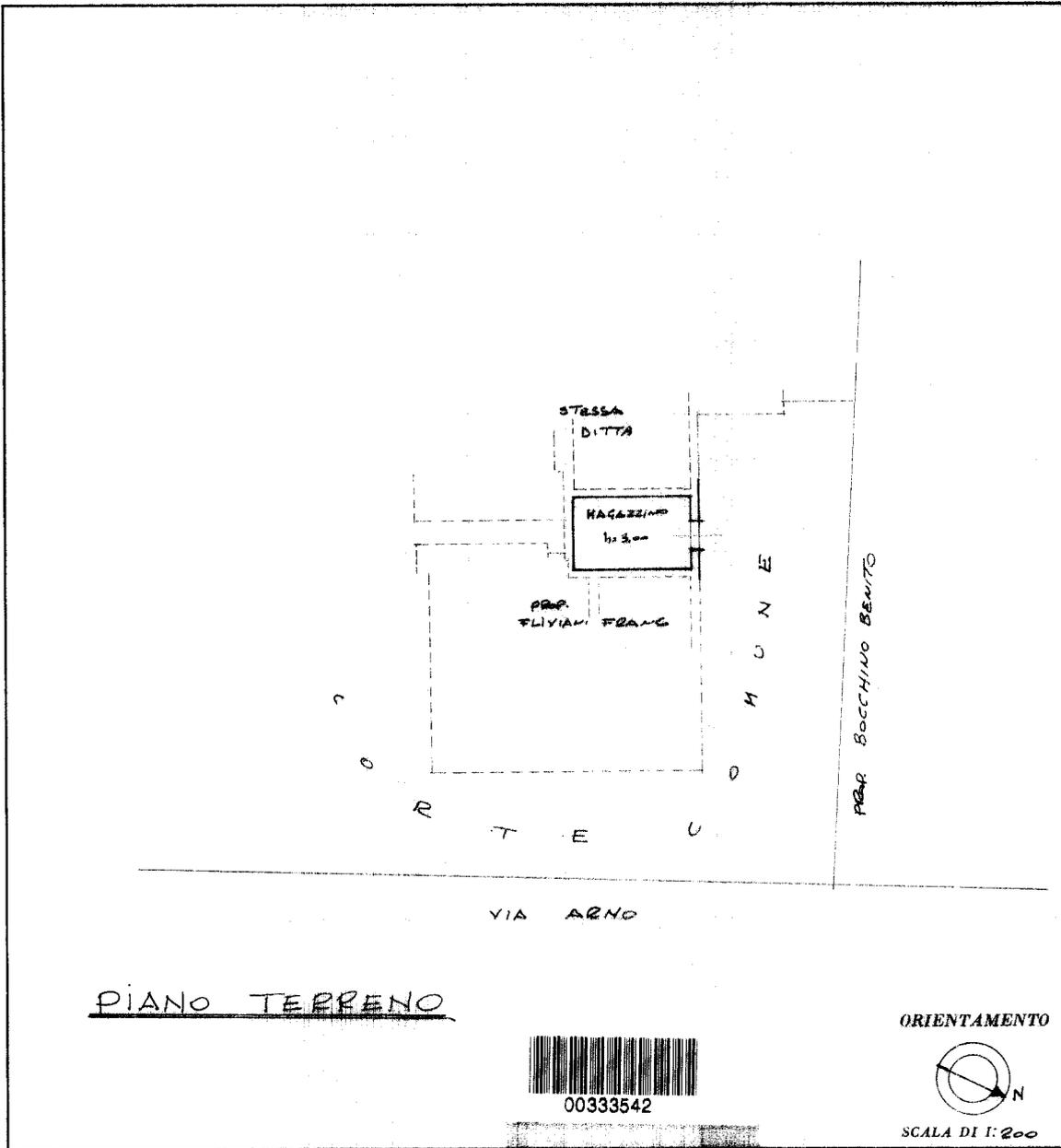
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

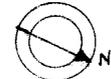
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 692)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via ARNO
Ditta FLIVIANI SAYERIO n. ORVIETO il 12-5-1912
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		FRAZIONAMENTO DEL F. 154 n. 161
PROT. N°		sub 6 ASSUNTO IL NUOVO IDENTIFICATIVO F. 154 n. 161 sub 6

Completata dall'ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIUSEPPE FLIVIANI
 Iscritta all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di **TERNI**
 DATA **13/03/1986**
 Firma *Arch. Giuseppe Fliviani*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 154 - Particella: 161 - Subalterno: 7 >
VIA ARNO piano: T:

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. n. g. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

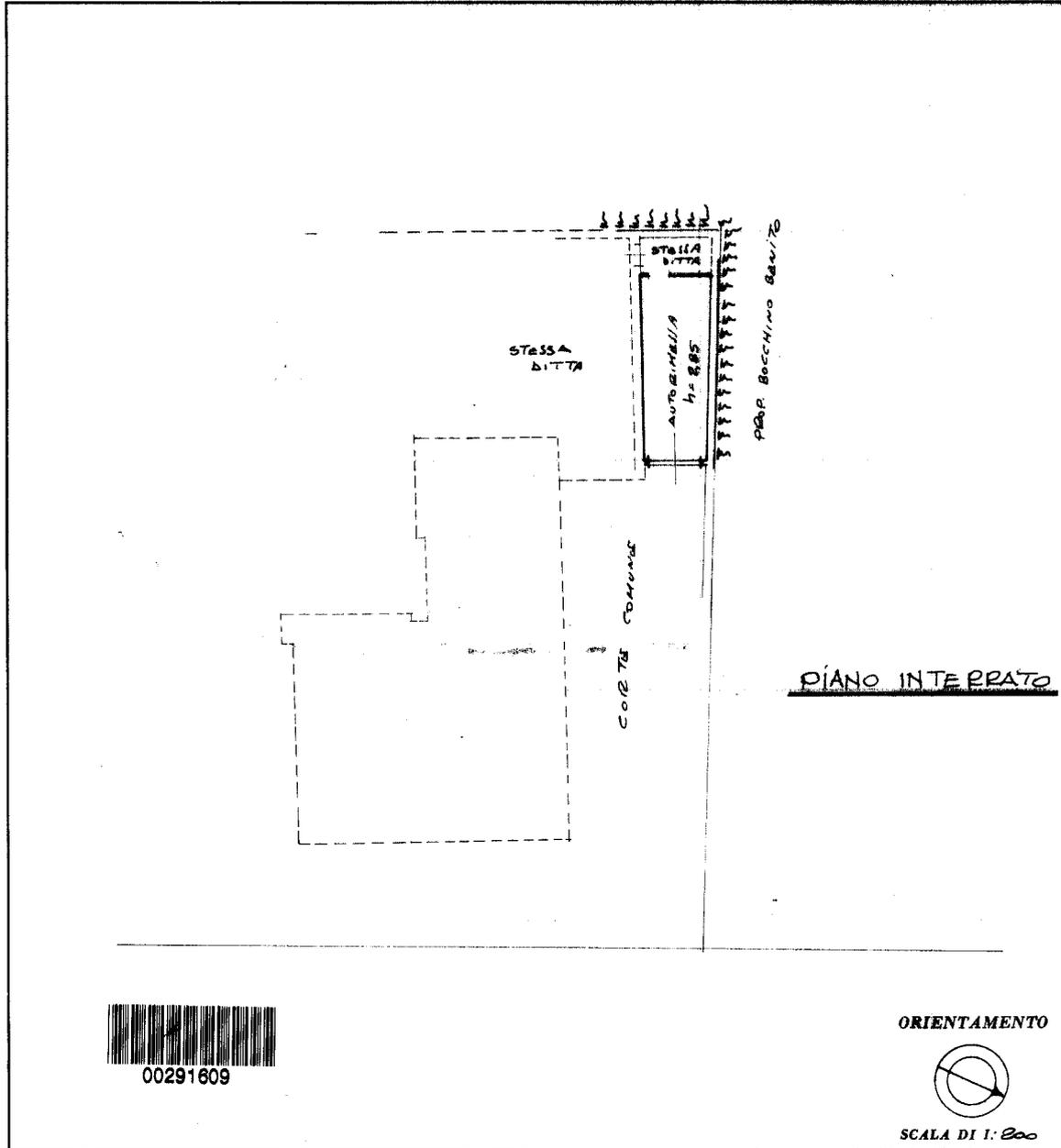
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via ARNO

Ditta FLIVIANI SAYERIO n. ORVIETO 1/125-1942

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



00291609

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

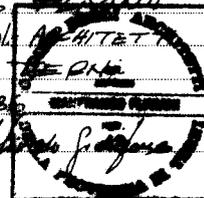
Foglio 154 n° 161 sub. 12

Compilata dall' ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIACINTO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di PERUGIA

DATA 13/03/1986

Firma: [Handwritten Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 154 - Particella: 161 - Subalterno: 12 >
VIA ARNO piano: S1

10 metri

Ultima planimetria in atti

-Veduta esterna prospetto principale -



-Veduta prospetto interno locale cucina-



-Veduta interna corridoio piano primo-



-Veduta interna locale camera –



-Veduta esterna ingresso locale cantina-



-Veduta esterna terreno circostante fabbricato-



-Veduta terreno particella 45-



-Veduta esterna fabbricato in oggetto-



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

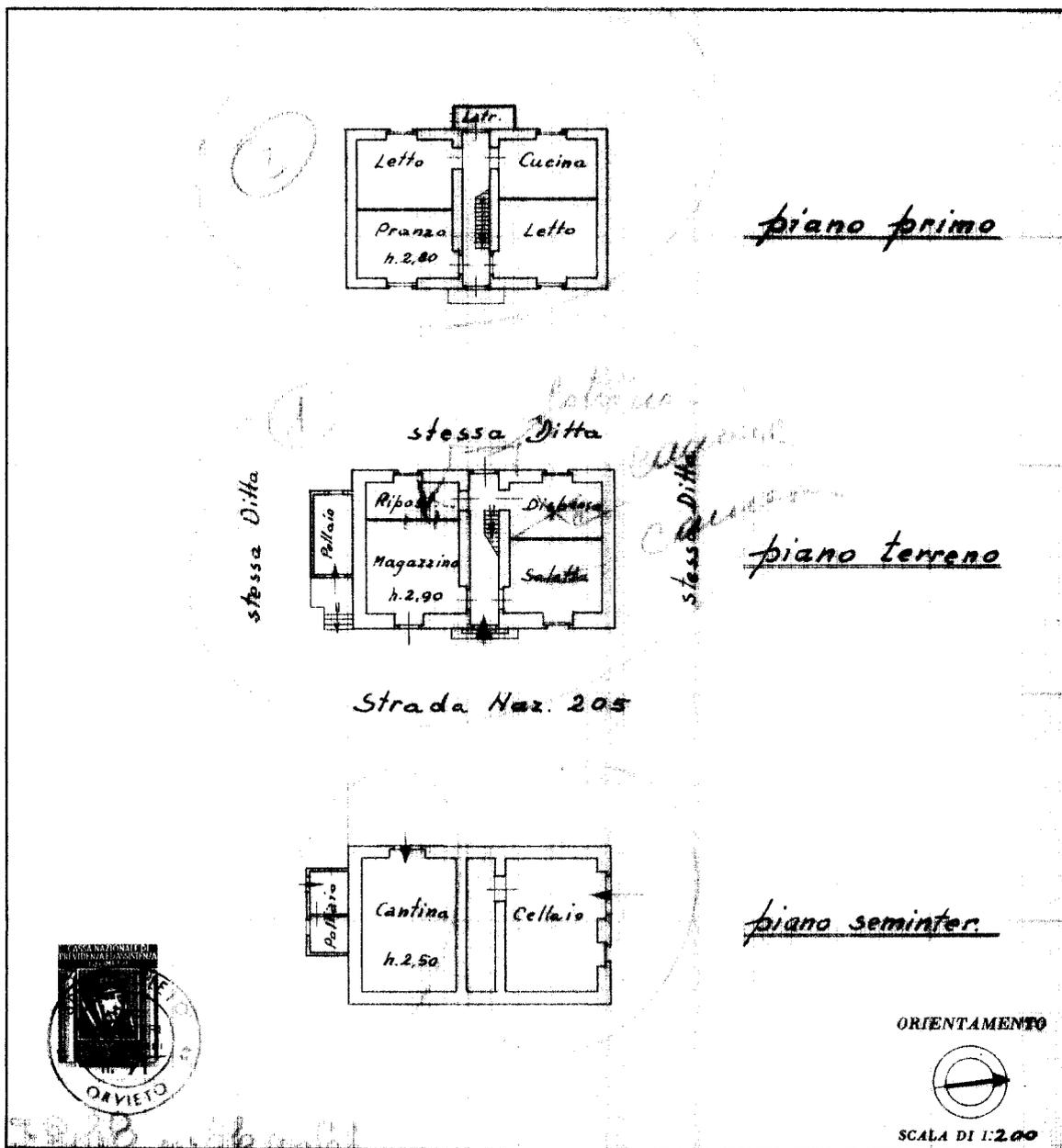
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Fraz. TORDIMONTE n. 57
Ditta MEARELLI Goffredo, nato ad Orvieto il 7 Giugno 1883
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI - Scheda H n. 0477712



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20.9.1961

PROT. N° 8.

Compilata dal
Geom. Spina Cleto
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni
DATA 24 Luglio 1961
Firma: Spina Cleto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 248 - Particella: 3 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' TORDIMONTE piano: T-S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti