

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **266/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05 Novembre 2015**

Giudice delle esecuzioni: [REDACTED]

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Studio in: [REDACTED]  
Telefono: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
Email: [REDACTED]  
Pec: [REDACTED]

Beni in **Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione **ciconia**  
**via delle robinie n. 30**

**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 civile [A2] sito in frazione: ciconia, via delle robinie n. 30**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Codice Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED], nata a FICULLE (TR), il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

**PROPRIETA' PER 1/2**

[REDACTED], nato a ORVIETO (TR), il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

**PROPRIETA' PER 1/2**

COMUNE DI ORVIETO (TR)

foglio **128**, particella **127**, subalterno **4**, indirizzo VIA DELLE ROBINIE N. 237/B, piano PRIMO, sezione censuaria unica, categoria A/2, classe 7°, consistenza VANI 7,5, rendita € 697,22

Derivante da:

Denuncia di Successione con decorrenza 29/11/2013. Denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate di Orvieto in data 28/11/2014, Volume 9990, n. 509.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti di comproprietà su giardino, atrio e vano scala, identificati con il foglio 128, p.lla 127 sub 5.

Coerenza: Si conferma la coerenza dei dati catastali con lo stato di fatto. L'unica difformità riguarda il numero civico, indicato 237/b in atti, ma in realtà quello esatto è il 30. Questo non costituisce difformità e non ostacola l'eventuale vendita del bene.

CONFINI: L'abitazione confina con vano scala comune, distacchi con altri fabbricati di civile abitazione, distacco su via delle Robinie e distacco su via degli Ontani, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il numero civico 237/b. In realtà il numero esatto è il 30.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare il numero civico in Catasto bisogna presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Terni una denuncia di variazione di toponomastica.

DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PER CORREGGERE NUMERO CIVICO  
NELL'INDIRIZZO: €50,00  
Oneri Totali: € 50,00

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

*L'errata indicazione del numero civico in atti rispetto a quello esatto, secondo le vigenti norme, non costituisce difformità catastale. Per questo si dichiara la conformità. La variazione potrà essere effettuata dal nuovo proprietario in caso di vendita. Si decurta la spesa pari a € 50,00 dal valore del bene.*

*La quota di proprietà sottoposta ad esecuzione è quella pari ad 1/2 della signora [redacted], nata a [redacted] residente in [redacted]*

*L'altra quota di 1/2 è del figlio [redacted], nato a [redacted] residente in [redacted]*

*Le iscrizioni e trascrizioni indicate in questa perizia e riguardanti il bene oggetto di esecuzione (foglio 128 p.lla 127 sub 4) riguardano anche la quota di proprietà pari a d 1/2 di [redacted] AD ECCEZIONE DELLA TRASCRIZIONE R.G. N. 7782 E R.P. N. 6107 PRESENTATA IN DATA 15/09/2014 - PIGNORAMENTO SU P.LLA 127 SUB 4 CHE RIGUARDA SOLO LA QUOTA DI 1/2 DI [redacted]*

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

Il Bene oggetto di esecuzione è una porzione del fabbricato posto in Orvieto (TR), frazione Ciconia, via delle Robinie n. 30.

La frazione di Ciconia si trova alle falde del centro storico di Orvieto (rupe) verso NORD-EST, raggiungibile percorrendo la strada principale Statale n. 71 "Umbro-Casentinese".

Attraverso questa strada e altre provenienti da SUD si attraversa il ponte sul fiume Paglia e si raggiunge la frazione di Ciconia.

Una diramazione della Statale n. 71 (che attraversa quasi completamente il quartiere) è proprio via delle Robinie sulla quale si trova il lotto e il fabbricato in questione.

Il quartiere è di tipo residenziale con lotti edificati a partire dagli anni 60 e 70 del secolo scorso, con palazzine e villette plurifamiliari.

Sono presenti uffici bancari, un ufficio postale, negozi di ogni genere. Sono presenti nel quartiere n. 3 istituti scolastici di Scuola Media Inferiore e Superiore.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Orvieto, centro storico.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Orvieto centro storico.

**Attrazioni storiche:** Orvieto.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada del Sole 3 chilometri, Ferrovia Roma - Firenze 3 chilometri

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] **FIGLIO DELLA SIGNORA ESECUTATA** [REDACTED]  
**E PROPRIETARIO DELL'ALTRA QUOTA DI 1/2, in qualità di proprietario dell'immobile**

**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:*

**Nessuna.**

4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**iscritto/trascritto a TERNI in data 15/09/2014 ai nn. 7782 6107**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

**Nessuna.**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**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: **Nessuna**

**Millesimi di proprietà: Non Specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'accesso al giardino intonro al fabbricato avviene dalla strada pubblica senza dislivelli o ostacoli. Per accedere dal giardino al vano scala esiste uno scalino superabile da pedana mobile. Per l'utilizzo del vano scala, che dà accesso al piano primo, da parte di persone disabili, se necessario è possibile l'installazione di un impianto servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'abitazione ha accesso da giardino, atrio e vano scala comuni con l'abitazione posta al piano terra (foglio 128 p.lla 127 sub 3) della stessa proprietà del bene oggetto di esecuzione. Il giardino, l'atrio e il vano scala posti ai piani terra e primo sono individuati catastalmente con il foglio 128 p.lla 127 sub 5 (PARTITA SPECIALE A - BENE COMUNE NON CENSIBILE).

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G

**Note Indice di prestazione energetica:** e' stato redatto l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA che viene allegato alla presente perizia.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

██████████, nato a ██████████  
PROPRIETA' PER 1/2  
██████████ -  
PROPRIETA' PER 1/2

dal **(ante ventennio)- al 29/11/2013** In forza di ATTO DI PERMUTA a rogito Notaio ██████████  
██████████ di Orvieto in data **14/04/1976** ai nn. 12769 registrato ORVIETO in data 29/04/1976  
ai nn. 1238 2° trascritto a TERNI in data 13/05/1976 ai nn. 3170 2698

**Titolare/Proprietario:**

██████████, nata a Ficule ██████████ -  
PROPRIETA' PER 1/2  
██████████, nato a ██████████ -  
PROPRIETA' PER 1/2

dal **29/11/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: La signora ██████████ ha rinunciato all'eredità con atto presso il Tribunale di Terni del 03/03/2014, registrato a Terni il 04/03/2014 al n. 481, serie 4.

registrato ORVIETO in data 18/11/2014 ai nn. 509 9990 trascritto a TERNI in data 17/12/2014 ai nn. 10579 8230

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Intestazione:** [REDACTED] (MARITO DELLA SIGNORA [REDACTED]) - DECEDUTO

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Note tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** REALIZZAZIONE DI TERRAZZA SULLA STRUTTURA ESISTENTE E APERTURA DI UNA FINESTRA AL PIANO SOFFITTA

**Oggetto:** variante

Rilascio in data **31/08/1998** al n. di prot. **9800247**

**Intestazione:** [REDACTED] (MARITO DELLA SIGNORA [REDACTED]) - DECEDUTO

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Note tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 9800247 DEL 31/08/1998 CON AMPLIAMENTO

**Oggetto:** variante

Rilascio in data **22/11/1999** al n. di prot. **9900348**

**Intestazione:** [REDACTED] (MARITO DELLA SIGNORA [REDACTED]) - DECEDUTO

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Note tipo pratica:** PERMESSO DI COSTRUIRE

**Per lavori:** AMPLIAMENTO (VARIANTE ALLE PRECEDENTI CONCESSIONI DEL 1998 E DEL 1999)

**Oggetto:** variante

Rilascio in data **22/01/2004** al n. di prot. **16**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2a
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2a - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'. Sono zone la cui urbanizzazione non è stata completata. Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria e

	siano chiaramente individuati gli allineamenti stradali ed i singoli lotti edificabili, è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: lotto minimo mq 500, altezza massima m 10,50, if: 1,5 mc/mq, distacco dai confini m 5,00
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	m 10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

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

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

Oggetto dell'esecuzione è una porzione immobiliare sita in Comune di Orvieto (TR), via delle Robinie n. 30 e precisamente:

abitazione al piano primo, con accesso da giardino, atrio e vano scala comune con altra unità abitativa con la stessa intestazione, composta da **ingresso, soggiorno, sala, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 servizi igienici, n. 3 camere da letto, terrazza e n. 3 balconi.**

La superficie utile calpestabile è di **mq 162,39** (di cui mq 124,09 locali coperti e mq 38,30 terrazza e balconi).

La superficie lorda (calpestabile + muri portanti + muri divisorii) è di **mq 191,33** (di cui 153,03 locali coperti e mq 38,30 terrazza e balconi).

La superficie commerciale, elaborata ai sensi della norma UNI 10750:2005 è di **mq 150,71**.

#### **DIMOSTRAZIONE DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Superficie utile calpestabile locali = **mq 124,09 (a)**

Superficie pareti divisorie non portanti = **mq 4,22 (b)**

$a + b = \mathbf{mq\ 128,31}$

Superficie pareti portanti interne e perimetrali = **mq 24,72**

Si prende in considerazione solo il 10% di  $(a + b) = \mathbf{mq\ 128,31 \times 0,10 = mq\ 12,83}$

Superficie lorda balconi e terrazza =  $\mathbf{mq\ 38,30 \times 0,25 = mq\ 9,57}$

Totale superficie commerciale =  $\mathbf{mq\ 128,31 + 12,83 + 9,57 = \underline{mq\ 150,71}}$

L'altezza utile interna dell'abitazione è di **m 3,00**.

ESPOSIZIONE: I locali di soggiorno quali soggiorno, sala, cucina e le terrazze sono esposte verso SUD / SUD-EST, mentre i locali notte quali camere da letto sono esposti verso NORD / NORD-OVEST.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: orvieto, [REDACTED]

**Eventuali comproprietari: 1/2 di [REDACTED]**

Codice Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **179,71**

è posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito nel 1974 ristrutturato nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 30 di interno , ha un'altezza interna di circa m 3,00

E' composto da n. **3** piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e n. 1 interrati.



Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: IL MANTO DI COPERTURA E' IN TEGOLE DI LATERIZIO
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: TRATTASI DELLA TERRAZZA CHE FUNGE DA COPERTURA PIANA PER UNA PORZIONE DELL'ABITAZIONE SOTTO AL PIANO TERRA
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Da un esame visivo del fabbricato ed in particolare delle murature portanti, non sono presenti segni di cedimento imputabile alle fondazioni. Si ritiene pertanto che le strutture siano in buono stato.
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: il vano scala collega il piano terra con il piano primo. le condizioni di manutenzione generali sono buone.
Solai	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: sempre da un esame visivo si deduce che le murature verticali portanti siano in buono stato di manutenzione
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>parte intonaco e parte in pietra a faccia vista</b> coibentazione: <b>null</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

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

#### **Impianti:**

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

Idrico    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico                                        tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di  
distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa**  
condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti  
normative**  
- Note: L'impianto termico è quello originario realizzato all'epoca  
della costruzione dell'edificio (1974). Le condizioni di  
manutenzione sono sufficienti e annualmente viene sottoposto a  
controllo.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della valutazione del bene si è determinata la SUPERFICIE COMMERCIALE ai sensi della Norma UNI 10750 del 2005 con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili (a)
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) (b)
- 50% delle superfici pareti portanti interne ed esterne (c)

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto (c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto (c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti (a) e (b).

Per il computo delle superfici di taverne, garage, box, soffitte praticabili, essa può variare da un 30 ad un 50% della reale superficie.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 35% dei balconi e terrazze coperti
- 35% dei patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

abitazione	sup reale lorda	141,41	1,00	141,41
balconi e terrazza	sup reale lorda	38,30	0,25	9,58
<b>179,71</b>			<b>150,99</b>	

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'abitazione si è adottato il criterio di stima SINTETICO COMPARATIVO che consiste nel determinare il valore attribuendo al parametro di riferimento (in questo caso la superficie commerciale espressa in mq) un valore unitario desunto dal mercato di altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche al bene da valutare.

In particolare si è consultato l'OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio e il Listino Immobiliare dei valori pubblicato dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato di Terni. Inoltre si sono prese informazioni sul valore unitario presso alcune Agenzie Immobiliari della zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIO DI TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE (UFFICIO DEL TERRITORIO DI TERNI) E AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1.300 / MQ , LISTINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI TERNI

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	141,41	€ 1.300,00	€ 183.833,00
balconi e terrazza	9,58	€ 1.300,00	€ 12.447,50

Valore corpo	€ 196.280,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 196.280,50
Valore complessivo diritto e quota ½	<b>€ 98.140,25</b>

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>

A		150,00	€ 196.280,50	<b>€ 98.140,25</b>
---	--	--------	--------------	--------------------

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	<b>€ 9.814,03</b>
Riduzione del 5% 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:	<b>€ 4.907,01</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 50,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 300,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità: L'ABITAZIONE NON E' comodamente DIVISIBILE IN DUE QUOTE O ABITAZIONI DI UGUALE VALORE, PER LA PRESENZA della terrazza e del balcone nella porzione a EST ,che creano una disparità di superficie e quindi di valore . Inoltre la porzione a Ovest dovrebbe essere dotata di cucina, con spesa da sostenere che ne ridurrebbe ancora il valore rispetto all'altra quota.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 83.069,21</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 83.069,21</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro

Data generazione:  
12-06-2015 12:06:42

L'Esperto alla stima

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **REGIONE UMBRIA**

contro: **Nevina Gattavilla**

N° Gen. Rep. **266/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05 Novembre 2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**CONSULENZA TECNICA  
INTEGRATIVA**

Esperto alla stima: **Geom. Emiliano Paoletti**  
Codice fiscale: PLTMLN73D18G148D  
Partita IVA: 01543110553  
Studio in: Via Garibaldi 9 - 05018 Orvieto (TR)  
Telefono: 0763-344633  
Fax: 0763-344633  
Email: [ranchinopaoletti@tiscali.it](mailto:ranchinopaoletti@tiscali.it)  
Pec: [emiliano.paoletti@geopec.it](mailto:emiliano.paoletti@geopec.it)

Il sottoscritto **Geom. Emiliano Paoletti**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare indicata nel frontespizio, ad integrazione di quanto già esposto nella relazione depositata in data **-2 Luglio 2015**, precisa quanto segue.

In merito alle autorizzazioni edilizie rilasciate per l'immobile oggetto di esecuzione, pur avendo accertato la regolarità edilizia con perfetta corrispondenza dello stato di fatto con gli elaborati progettuali allegati alle autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. **9800247** del **31 Agosto 1998**, rilasciata a POGGIONI Ivo, avente per oggetto "realizzazione di terrazza sulla struttura esistente e apertura di una finestra al piano soffitta del fabbricato sito in Orvieto, ciconia, via delle Robinie"
- Concessione Edilizia n. **9900348** del **22 Novembre 1999**, rilasciata a POGGIONI Ivo, avente per oggetto "variante in corso d'opera alla C.E. n. 9800247 del 31/08/1998, con ampliamento del fabbricato sito in Orvieto, ciconia, via delle Robinie"
- Permesso di Costruire n. **16** del **22 Gennaio 2004**, rilasciato a POGGIONI Ivo, avente per oggetto "ampliamento del fabbricato sito in Orvieto, ciconia, via delle Robinie"

Si precisa che il titolare non ha provveduto a richiedere il Certificato di Agibilità (previsto per la tipologia di intervento eseguito), così come previsto dall'articolo 30 della Legge Regione Umbria n. 1 del 18/02/2004, entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, avvenuta il giorno **14 Luglio 2004**.

E' possibile sanare questa situazione presentando, prima dell'eventuale vendita in asta pubblica, da parte degli eredi del sig. Poggioni Ivo (con l'assistenza tecnica del C.T.U.), una attestazione di Agibilità ai sensi dell'art. 138 della Legge Regione Umbria n. 1 del 21 Gennaio 2015, allegando alla stessa la seguente documentazione, escludendo quella non prevista per il tipo di intervento eseguito:

- a) Attestazione di avvenuta iscrizione al Catasto ovvero delle variazioni conseguente agli interventi;
- b) Dichiarazione, sottoscritta dal direttore dei lavori, che assevera la conformità dell'opera rispetto al progetto comunque assentito, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri, alla salubrità degli ambienti e all'adozione delle misure obbligatorie previste dalle norme regolamentari regionali in materia di risparmio idrico, nonché al rispetto degli adempimenti relativi alle certificazioni, all'assetto idraulico ed agli scarichi di cui agli articoli 127, 128 e 129, sostitutive delle relative autorizzazioni;
- c) Dichiarazione del Direttore dei Lavori in ordine agli adempimenti relativi

alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo dell'immobile, in base alla relativa convenzione o atto d'obbligo, comprensive del relativo collaudo, anche parziale;

- d) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati rispetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, nonché alla legge 09/01/1991 n. 10 (norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, o ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalle vigenti normative;
- e) Idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio e delle opere interessate dall'intervento oggetto di agibilità;
- f) Certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative;
- g) Documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche;
- h) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- i) Copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'articolo 90, comma 9 del D.Lgs 81/2008, ovvero, per i lavori indicati all'articolo 116, comma 1, copia del documento unico di regolarità contributiva, attestante la regolarità contributiva e la congruità dell'incidenza della manod'opera impiegata dall'impresa nel cantiere interessato dai lavori;
- l) documentazione inerente gli adempimenti, ove previsti, in materia igienico – sanitaria, di sicurezza e di normativa antincendio;
- m) progetti degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 Gennaio 2008 n. 37;
- n) l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
- o) l'eventuale certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 165, comunque obbligatoria nei casi di premialità di cui all'art. 51 e di incentivi economici di cui all'art. 166, comma 2;
- p) la certificazione in materia di isolamento acustico dell'edificio di cui all'art. 196, comma 2.

La ritardata presentazione dell'attestazione di agibilità, oltre i 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, comporta una sanzione amministrativa pari ad **Euro 500,00.**

Tale somma viene pertanto detratta dal valore stimato dell'immobile oggetto di esecuzione. Si riporta di seguito il nuovo specchietto della valutazione:

### **VALUTAZIONE CORPO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione	Mq 141,41	€ 1.300,00	€ 183.833,00
Balconi e terrazza	Mq 9,58	€ 1.300,00	€ 12.447,50

Valore corpo	€ 196.280,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 196.280,50
Valore complessivo diritto e quota di ½	<b>€ 98.140,25</b>

**RIEPILOGO**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero Medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	Mq 150,00	€ 196.280,50	<b>€ 98.140,25</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della Vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da Disp. Del G.E. (min 15%) **€ 9.814,03**

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile (1/2) **€ 4.907,01**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale per Variazione toponomastica (numero civico) **€ 50,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità **€ 300,00**

Sanzione per regolarizzazione Certificato di agibilità Come sopra illustrato **€ 500,00**

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello Stato di fatto in cui si trova:** **€ 82.569,21**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"** **€ 82.569,21**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"** **€ 0,00**



In fede

Orvieto, 14 Luglio 2015

Il C.T.U.  
Geom. Emiliano Paoletti

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **266/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: -----

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa** [REDACTED]

**SECONDA CONSULENZA  
TECNICA INTEGRATIVA  
ALLA C.T.U. DEL  
12/06/2015 DEPOSITATA  
IL 02/07/2015**

Esperto alla stima: [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Studio in: [REDACTED]  
Telefono: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
Email: [ranchinopaoletti@tiscali.it](mailto:ranchinopaoletti@tiscali.it)  
Pec: [REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare indicata nel frontespizio, ad integrazione di quanto già esposto nella relazione depositata in data **-2 Luglio 2015**, in merito alle autorizzazioni edilizie rilasciate per l'immobile oggetto di esecuzione, a seguito degli accertamenti eseguiti presso il competente Ufficio del Comune di Orvieto,

precisa che il fabbricato è stato edificato ex novo antecedentemente al 01 Settembre 1967 fuori dai centri abitati, e pertanto, ai sensi della Legge n. 765 del 06/08/1967, è da considerarsi autorizzato e lecito.

Quindi quanto detto a pagina 9 della 1° c.t.u. è da considerarsi inesatto .... "l'edificio è stato costruito nel 1974 .....".

Tale situazione è confermata da quanto riportato nell'atto di provenienza del 14/04/1976 con cui i coniugi [REDACTED] hanno venduto l'intero fabbricato ai coniugi [REDACTED].

I venditori dichiarano che era pervenuto loro per atto del 23/12/1963 e quindi a quella data l'edificio era già realizzato. Successivamente, ma sempre antecedentemente al 01/09/1967, sempre i venditori avevano eseguito una piccola sopraelevazione.

In fede

Porano, 08 Giugno 2016

Il C.T.U.  
[REDACTED]

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **REGIONE UMBRIA**

contro: **Nevina Gattavilla**

N° Gen. Rep. **266/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05 Novembre 2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**CONSULENZA TECNICA  
INTEGRATIVA**

Esperto alla stima: **Geom. Emiliano Paoletti**  
Codice fiscale: PLTMLN73D18G148D  
Partita IVA: 01543110553  
Studio in: Via Garibaldi 9 - 05018 Orvieto (TR)  
Telefono: 0763-344633  
Fax: 0763-344633  
Email: [ranchinopaoletti@tiscali.it](mailto:ranchinopaoletti@tiscali.it)  
Pec: [emiliano.paoletti@geopec.it](mailto:emiliano.paoletti@geopec.it)

Il sottoscritto **Geom. Emiliano Paoletti**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare indicata nel frontespizio, ad integrazione di quanto già esposto nella relazione depositata in data **-2 Luglio 2015**, precisa quanto segue.

In merito alle autorizzazioni edilizie rilasciate per l'immobile oggetto di esecuzione, pur avendo accertato la regolarità edilizia con perfetta corrispondenza dello stato di fatto con gli elaborati progettuali allegati alle autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. **9800247** del **31 Agosto 1998**, rilasciata a POGGIONI Ivo, avente per oggetto "realizzazione di terrazza sulla struttura esistente e apertura di una finestra al piano soffitta del fabbricato sito in Orvieto, ciconia, via delle Robinie"
- Concessione Edilizia n. **9900348** del **22 Novembre 1999**, rilasciata a POGGIONI Ivo, avente per oggetto "variante in corso d'opera alla C.E. n. 9800247 del 31/08/1998, con ampliamento del fabbricato sito in Orvieto, ciconia, via delle Robinie"
- Permesso di Costruire n. **16** del **22 Gennaio 2004**, rilasciato a POGGIONI Ivo, avente per oggetto "ampliamento del fabbricato sito in Orvieto, ciconia, via delle Robinie"

Si precisa che il titolare non ha provveduto a richiedere il Certificato di Agibilità (previsto per la tipologia di intervento eseguito), così come previsto dall'articolo 30 della Legge Regione Umbria n. 1 del 18/02/2004, entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, avvenuta il giorno **14 Luglio 2004**.

E' possibile sanare questa situazione presentando, prima dell'eventuale vendita in asta pubblica, da parte degli eredi del sig. Poggioni Ivo (con l'assistenza tecnica del C.T.U.), una attestazione di Agibilità ai sensi dell'art. 138 della Legge Regione Umbria n. 1 del 21 Gennaio 2015, allegando alla stessa la seguente documentazione, escludendo quella non prevista per il tipo di intervento eseguito:

- a) Attestazione di avvenuta iscrizione al Catasto ovvero delle variazioni conseguente agli interventi;
- b) Dichiarazione, sottoscritta dal direttore dei lavori, che assevera la conformità dell'opera rispetto al progetto comunque assentito, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri, alla salubrità degli ambienti e all'adozione delle misure obbligatorie previste dalle norme regolamentari regionali in materia di risparmio idrico, nonché al rispetto degli adempimenti relativi alle certificazioni, all'assetto idraulico ed agli scarichi di cui agli articoli 127, 128 e 129, sostitutive delle relative autorizzazioni;
- c) Dichiarazione del Direttore dei Lavori in ordine agli adempimenti relativi

alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo dell'immobile, in base alla relativa convenzione o atto d'obbligo, comprensive del relativo collaudo, anche parziale;

- d) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati rispetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, nonché alla legge 09/01/1991 n. 10 (norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, o ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalle vigenti normative;
- e) Idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio e delle opere interessate dall'intervento oggetto di agibilità;
- f) Certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative;
- g) Documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche;
- h) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- i) Copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'articolo 90, comma 9 del D.Lgs 81/2008, ovvero, per i lavori indicati all'articolo 116, comma 1, copia del documento unico di regolarità contributiva, attestante la regolarità contributiva e la congruità dell'incidenza della manod'opera impiegata dall'impresa nel cantiere interessato dai lavori;
- l) documentazione inerente gli adempimenti, ove previsti, in materia igienico – sanitaria, di sicurezza e di normativa antincendio;
- m) progetti degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 Gennaio 2008 n. 37;
- n) l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
- o) l'eventuale certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 165, comunque obbligatoria nei casi di premialità di cui all'art. 51 e di incentivi economici di cui all'art. 166, comma 2;
- p) la certificazione in materia di isolamento acustico dell'edificio di cui all'art. 196, comma 2.

La ritardata presentazione dell'attestazione di agibilità, oltre i 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, comporta una sanzione amministrativa pari ad **Euro 500,00.**

Tale somma viene pertanto detratta dal valore stimato dell'immobile oggetto di esecuzione. Si riporta di seguito il nuovo specchietto della valutazione:

### **VALUTAZIONE CORPO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione	Mq 141,41	€ 1.300,00	€ 183.833,00
Balconi e terrazza	Mq 9,58	€ 1.300,00	€ 12.447,50

Valore corpo	€ 196.280,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 196.280,50
Valore complessivo diritto e quota di ½	<b>€ 98.140,25</b>

**RIEPILOGO**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero Medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	Mq 150,00	€ 196.280,50	<b>€ 98.140,25</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della Vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da Disp. Del G.E. (min 15%) **€ 9.814,03**

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile (1/2) **€ 4.907,01**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale per Variazione toponomastica (numero civico) **€ 50,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità **€ 300,00**

Sanzione per regolarizzazione Certificato di agibilità Come sopra illustrato **€ 500,00**

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello Stato di fatto in cui si trova:** **€ 82.569,21**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"** **€ 82.569,21**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"** **€ 0,00**

In fede

Orvieto, 14 Luglio 2015

Il C.T.U.  
Geom. Emiliano Paoletti

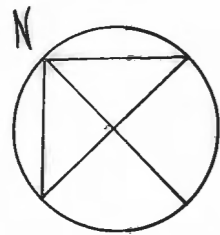
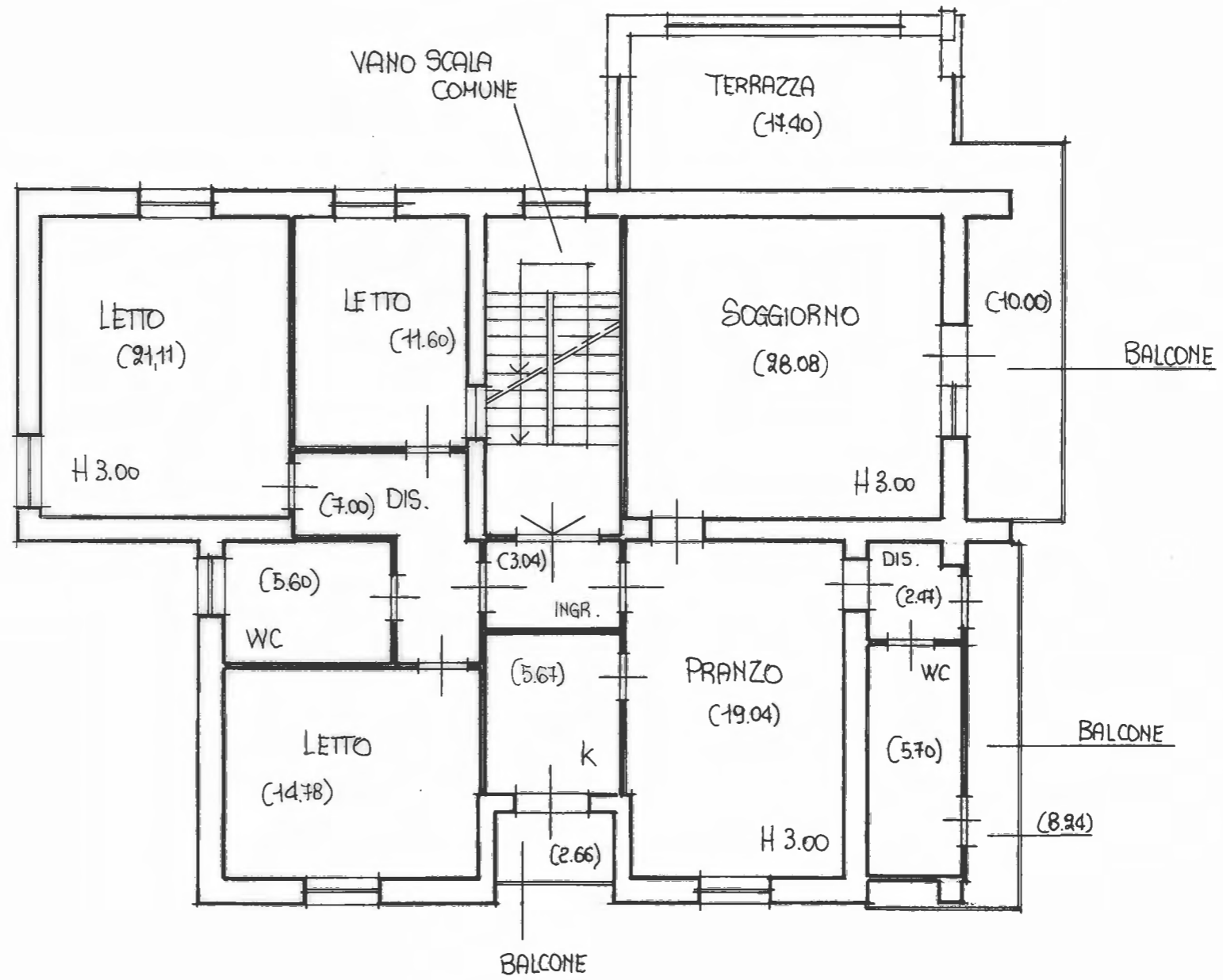


**PIANTA PIANO PRIMO  
ABITAZIONE OGGETTO DI  
ESECUZIONE**

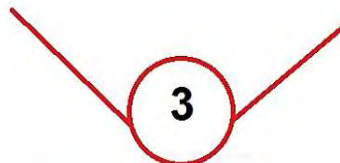
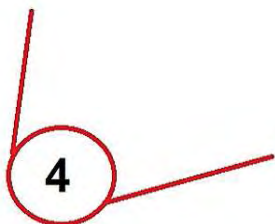
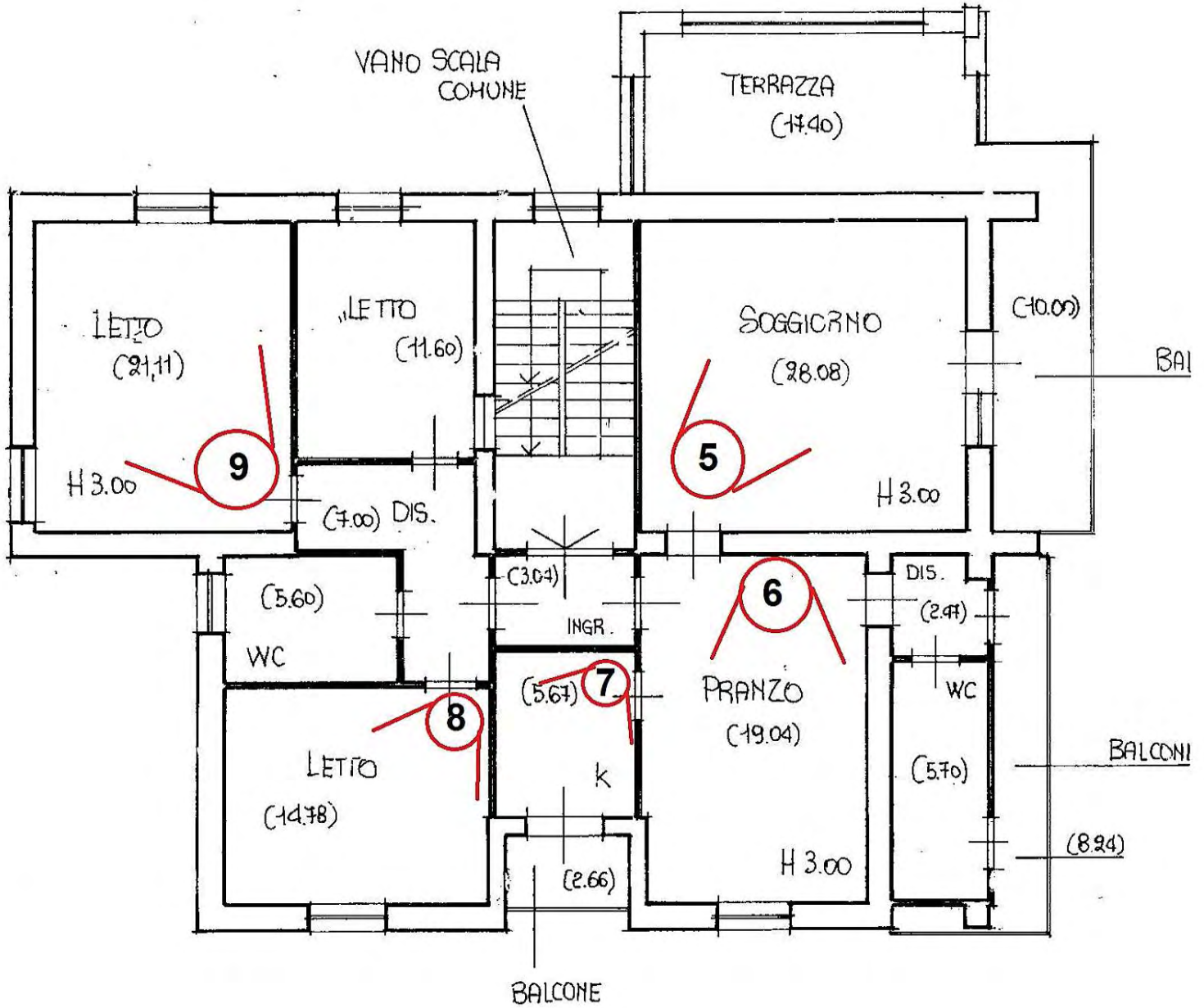
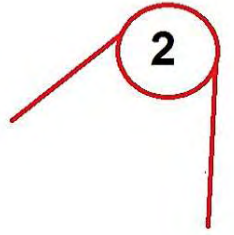
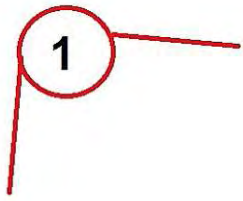
**Scala 1:100**

In Catasto Fabbricati  
Comune di Orvieto (TR)

Foglio 128 n. 127 sub 4



# INDICAZIONE CONI FOTOGRAFICI





**FOTO N. 4  
PROSPETTO NORD FABBRICATO**



**FOTO N. 1  
PROSPETTO EST**



**FOTO N. 2**  
**PROSPETTO SUD FABBRICATO**



**FOTO N. 3**  
**PROSPETTO OVEST FABBRICATO**



**FOTO N. 5**  
**INTERNO ABITAZIONE PIANO PRIMO**  
**OGGETTO DI ESECUZIONE -**  
**SOGGIORNO**



**FOTO N. 6**  
**INTERNO ABITAZIONE PIANO PRIMO**  
**OGGETTO DI ESECUZIONE - PRANZO**



**FOTO N. 7**  
**INTERNO ABITAZIONE PIANO PRIMO**  
**OGGETTO DI ESECUZIONE - CUCINA**



**FOTO N. 8**  
**INTERNO ABITAZIONE OGGETTO**  
**DI ESECUZIONE - CAMERA DA**  
**LETTO**



**FOTO N. 9**  
**INTERNO ABITAZIONE PIANO PRIMO**  
**OGGETTO DI ESECUZIONE - CAMERA DA**  
**LETTO**