

---

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

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **268/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/10/2015

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Lorenzo Cioni  
**Codice fiscale:** CNILNZ79S14L1170  
**Partita IVA:** 01228070551  
**Studio in:** Via della Luna 6 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744/715036 – 349/6712346  
**Fax:** 0744/715036  
**Email:** lorenzocionigeom@libero.it  
**Pec:** lorenzo.cioni@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) – CAP 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** Foglio 271, Particella 42, Subalterno 6

### 2. Possesso

**Bene:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** REGOLARE

**8. Prezzo**

**Bene:** STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23 - SANT'EGIDIO - Orvieto (Terni) - 05018

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 40.315,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Orvieto (Terni)**  
Località/Frazione **SANT'EGIDIO**  
STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23

**Lotto: 001**

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

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

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: SANT'EGIDIO , STRADA PROVINCIALE DELLA STAZIONE N°23**

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: BNNSVR51T04D570J - Residenza: ORVIETO - Stato Civile: CELIBE - Regime Patrimoniale: BENE PERSONALE - Ulteriori Informazioni sul debitore: SALTUARIAMENTE OCCUPA L'IMMOBILE.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 271, particella 42, subalterno 6

Derivante da: ATTO COMPRAVENDITA REP. N°412 NOTAIO CIRILLI IN TERNI REGISTRATO (A TERNI L'08/02/2000 N°332 VOL. 210) E TRASCRITTO A TERNI IL 31/01/2000 REG. 1023 REP. 1716.

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: APERTURA PORTA INTERNA TRA VANO CUCINA E CAMERA. ERRATA INDICAZIONE TOPONOMASTICA (CIVICO 60 ANZICHE' 23).

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: LE OPERE SOPRA DETTE NON COMPORTANO NECESSITA' DI SANATORIA EDILIZIA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: si riscontra l'apertura di una porta interna tra vano cucina e vano camera matrimoniale.

Indirizzo toponomastica errato.

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

Zona agricola periferica nelle vicinanze della ferrovia FS e dell'autostrada A1

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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: Orvieto.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole



**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico Orvieto.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Orvieto.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 a 10 km. Dal casello.

### 3. STATO DI POSSESSO: Libero

Note: Immobile occupato saltuariamente dal proprietario così come dichiarato a verbale redatto dal Custode Giudiziario al primo accesso al bene.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 69.721,68 - Importo capitale: € 46.481,12
- iscritto/trascritto a TERNI in data 31/01/2000 ai nn. 1024/149

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NON ACCESIBILE IN QUANTO POSTO AL PIANO PRIMO E RAGGIUNGIBILE TRAMITE SCALE ESTERNE IN MURATURA. TUTTAVIA PUO' ESSERE RESO ACCESSIBILE MEDIANTE OPERE DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON PRESENTI



**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** 896.46 KWh/mq- anno. Classe "G"

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla luce della situazione riscontrata in merito all'impianto di riscaldamento l'Attestato di prestazione energetica è stato redatto tramite la procedura di calcolo dedicata agli edifici privi di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua sanitaria, ai sensi dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/09 e della pr UNI TS 11300 - 2 : 2013. La validità è stata accordata in linea con le indicazioni del DM stesso.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** PUMO GIOVANNA (NATA A PALERMO IL 06/03/1916) DI CARLO ERMENEGILDO (NATO A ORVIETO IL 02/01/1920) dal **al 15/10/1999 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** NOTAIO CAPUANO IN ORVIETO in data 25/09/1980 ai nn. 1163 - trascritto a: TERNI in data 20/10/1980 ai nn. 7737 6277

**Titolare/Proprietario:** DI CARLO ERMENEGILDO (NATO A ORVIETO IL 02/01/1920) DI CARLO VITTORIO (NATO A SABAUDIA IL 14/11/1953) dal **15/10/1999 al 28/01/2000** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - registrato a: ORVIETO in data 22/12/1999 ai nn. 68 319

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **28/01/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 28/01/2000 ai nn. 412/227

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: DI CARLO ERMENEGILDO E PUMO GIOVANNA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/1981 al n. di prot. 5/6

Rilascio in data 10/01/1983 al n. di prot. 5/815

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1987

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA E SUCCESSIVA VARIANTE REGOLARMENTE RILASCIATE E AGIBILITA' ATTESTATA DAL COMUNE DI ORVIETO UFF. URBANISTICA.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI RISCONTRA L'APERTURA DI UNA PORTA SU UN SETTO MURARIO NON PORTANTE (TRAMEZZO) LA QUALE AI SENSI DELL'ART. 118 COMMA 1 LETTERA E DEL T.U. DELL'EDILIZIA DELLA REGIONE UMBRIA SI INQUADRA QUALE OPERA ESEGUIBILE IN "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA". PERTANTO SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA E SI CONFER-



MA COME GIA' DETTO LA NECESSITA' DELLA RETTIFICA CATASTALE.

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	169 DEL 01/12/2008
Zona omogenea:	E1a -AREE AGRICOLE A PREVALENTE INDIRIZZO PRODUTTIVO (vedi C.D.U.)
Altezza massima ammessa:	6,5 MT.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

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

ALLOGGIO POSTO AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO RURALE IN PIETRAME E MATTONI COMPOSTO DA DUE LIVELLI FUORI TERRA. COPERTURA DEL TIPO A CAPANNA CON FALDE INCLINATE COSTITUITE DA SOLAIO LIGNEO SEMPLICE CON ORDITURA PRINCIPALE E SECONDARIA SORMONTATA DA TEGOLE. SOLAIO PLAFONE IN LATERO FERRO PRATICABILE RAGGIUNGIBILE DA BOTOLA. INTONACI TRADIZIONALI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA. INFISSI IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: BNNSVR51T04D570J - Residenza: ORVIETO - Stato Civile: CELIBE - Regime Patrimoniale: BENE PERSONALE - Ulteriori Informazioni sul debitore: SALTUARIAMENTE OCCUPA L'IMMOBILE

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61.41**

è posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967 ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23 di interno , ha un'altezza interna di circa: 3.00 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Condizioni Generali dell'immobile: ALLOGGIO SALTUARIAMENTE UTILIZZATO DALL'ESECUTATO PRIVO DI ALLACCIO GAS CON SEGNI DI UMIDITA' PER INFILTRAZIONI METEORICHE

### Caratteristiche descrittive:

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> re-capito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità: <b>impossibile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: NON ALLACCIATO ALLA RETE GAS (AREA NON METANIZZATA) MA DOTATO DI BOMBOLA ESTERNA PER ALIMENTAZIONE CALDAIA
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SI APPLICA IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE GENERATA DALLA SUPERFICIE LORDA INTERNA E MAGGIORATA DEGLI SPESSORI MURARI.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVO	superf. esterna lorda	61,41	1,20	73,69
		<b>61,41</b>		<b>73,69</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Orvieto

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: RESIDENZIALE

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato max (€/mq): 850

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

BANCA DATI QUOTAZIONI O.M.I. - AGENZIA DELLE ENTRATE 2° SEMESTRE 2014 - INDAGINI DI MERCATO PRESSO CAMERA DI COMMERCIO.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROV.LE DI TERNI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) ZONA PERIFERICA RURALE E FRAZIONI (CODICE R1) - VALORI MEDI PER ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO IN CONDIZIONI NORMALI. MIN. 600,00€/MQ - MAX. 850,00 €/MQ.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITATIVO	73,69	€ 650,00	€ 47.899,80

Valore corpo € 47.899,80

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 47.899,80



Valore complessivo diritto e quota

€ 47.899,80

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	01	73,69	-----	€ 47.899,80

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%)	€ 7.184,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
VARIAZIONE DOCFA	€ - 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>40.315,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>40.315,00</b>

**Allegati**

- 1- Atto di provenienza
- 2- Certificato di destinazione urbanistica
- 3- Visura catastale
- 4- Planimetria Catastale
- 5- Planimetria Rilevata
- 6- Documentazione fotografica del lotto
- 7- Titoli abilitativi
- 8- Attestato energetico
- 9- Ispezione ipotecaria per soggetto
- 10- Ispezione ipotecaria immobile

Data generazione:

02-07-2015 - 22:07:56

L'Esperto alla stima  
**Geom. Lorenzo Cioni**



*Tribunale di Terni*

*Ufficio del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari*

*Dott.ssa Natalia Giubilei*

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2013



Indirizzo:

Loc. Sant'Egidio n. 23, Orvieto (TR)

Identificazione catastale:

Foglio 271 Particella 42 – sub. 6

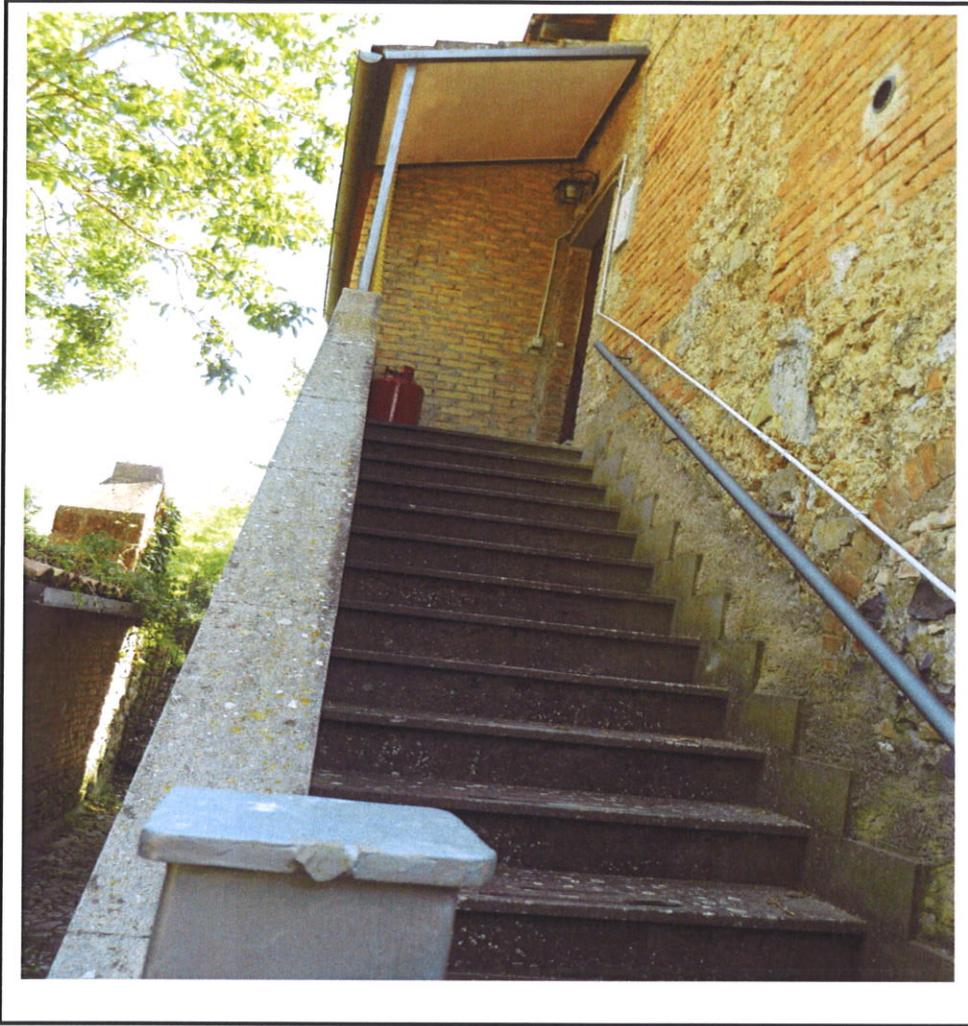
<b>ALLEGATO 01</b>	<b>LOTTO 01</b> <b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>
Revisione Ø	
Terni, 17-06-2015	

Il C.T.U.

**Geom. Lorenzo Cioni**

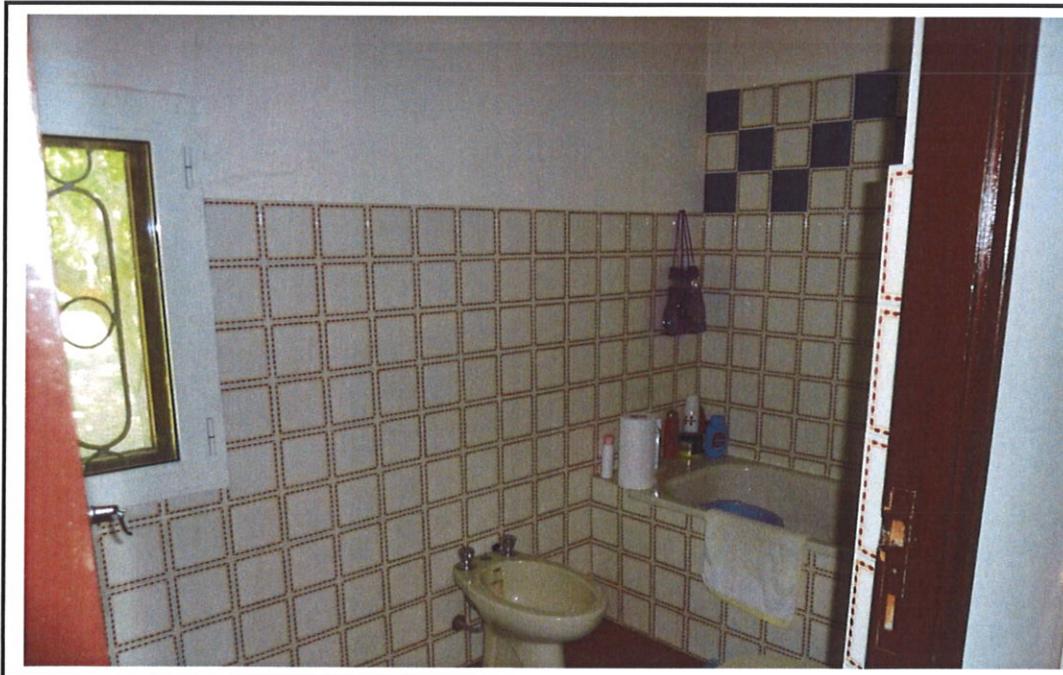
# APPARTAMENTO

## SCALA INGRESSO



1

## BAGNO



2

BAGNO



3

INGRESSO



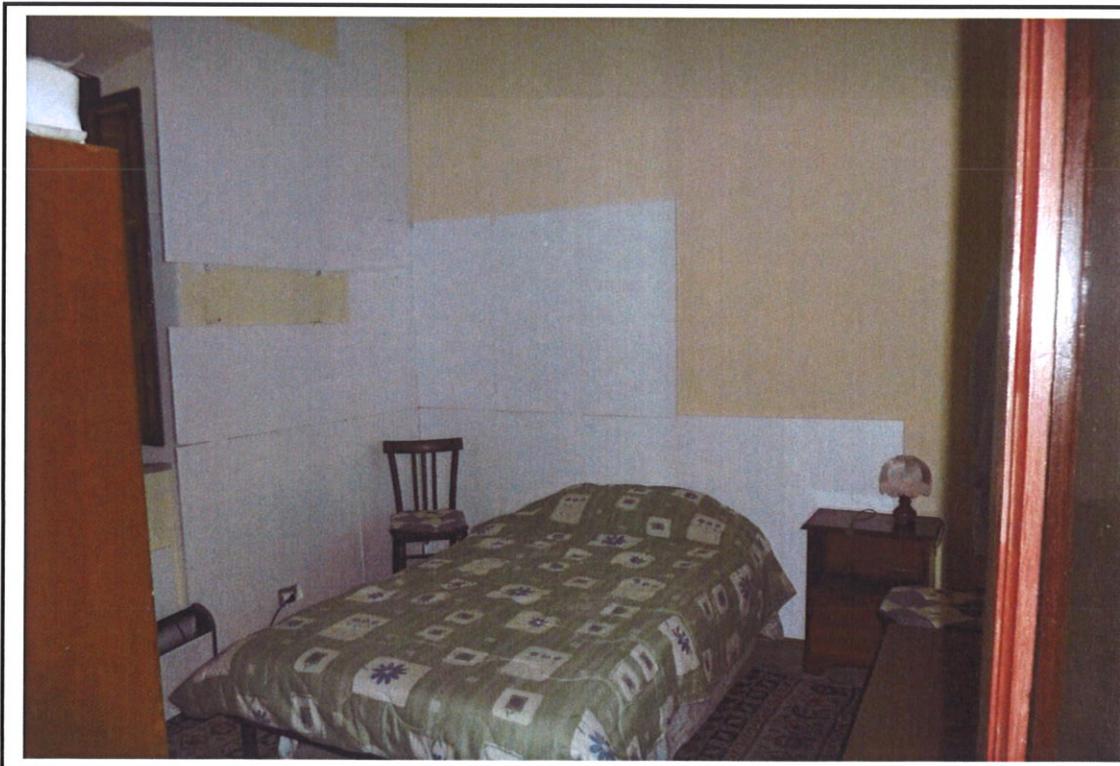
4

INGRESSO



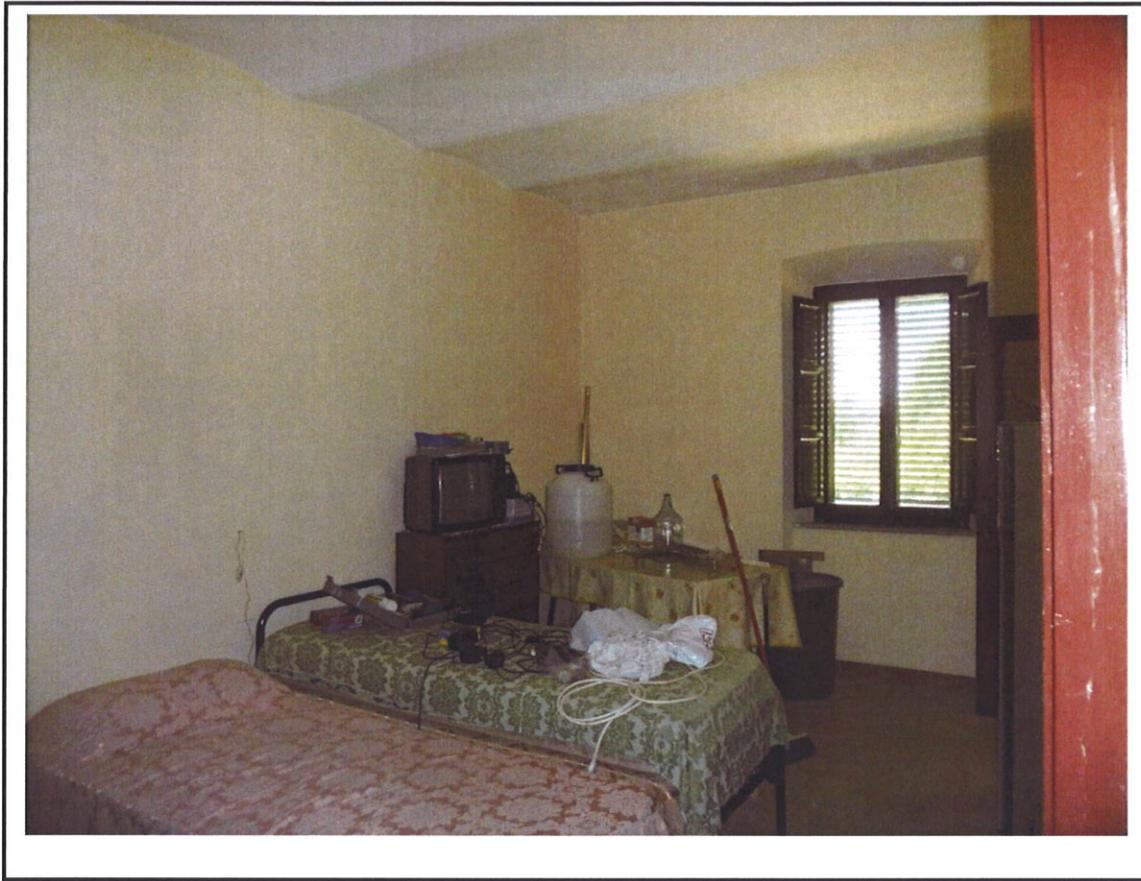
5

CAMERA



6

CAMERA



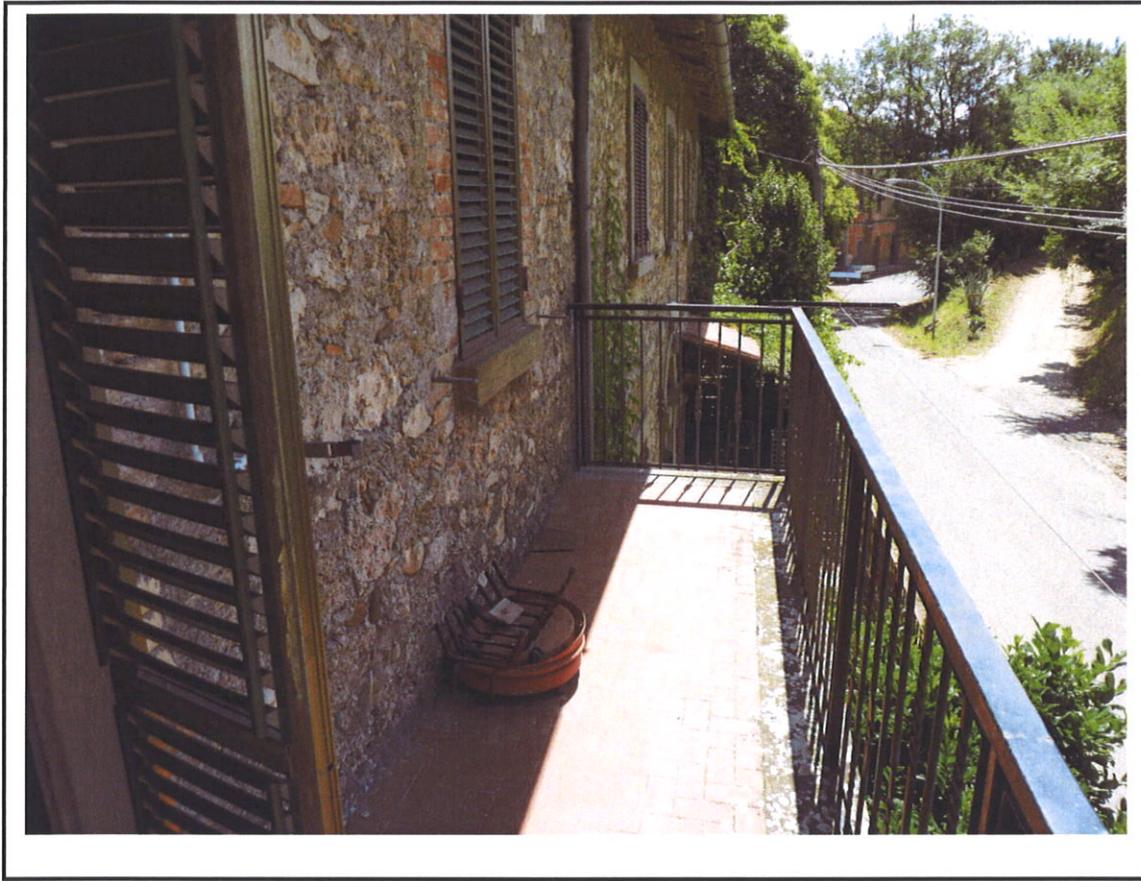
7

CUCINA



8

TERRAZZO



9

PROSPETTO SUD



10

PROSPETTO OVEST



11

PROSPETTO EST



12



13

MODULARIO  
F. n. g. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

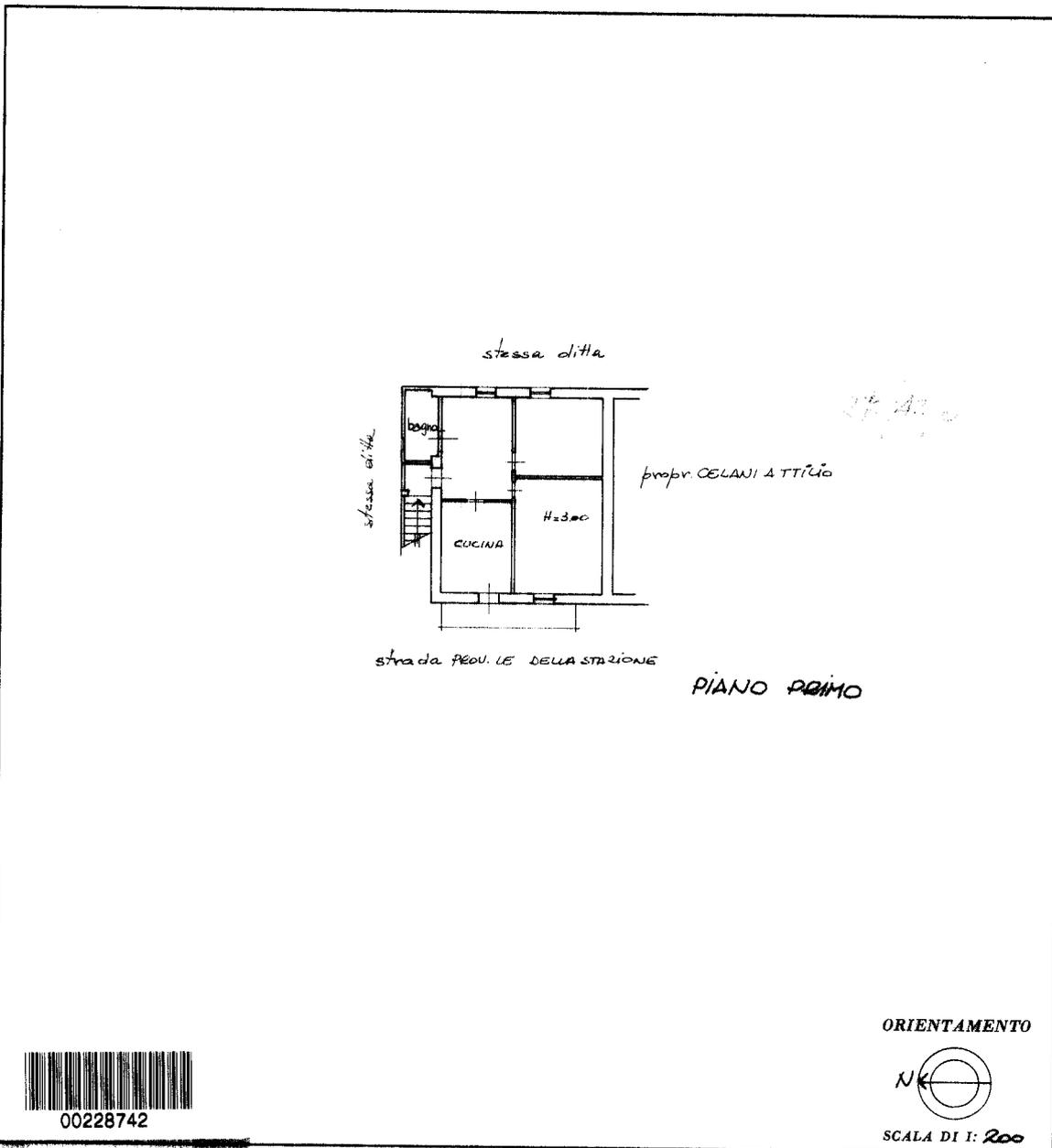
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via FRAZ. S. EGIDIO n° 60  
di CARLO ERMENEGIUDO n. 9 ORVIETO d. 2-1-1970 PROPR. 1/2  
Ditta PUMO GIOVANNA n. 9 PALERMO d. 6-3-1916 PROPR. 1/2  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI H. DAN



00228742

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

533/1

*leglio 27/10/82 mb6*  
*11/11/88*

Compilata dal GEOMETRA

CHERUBINI SERGIO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI  
della Provincia di TERNI n° 363

DATA 15 GENNAIO 1983

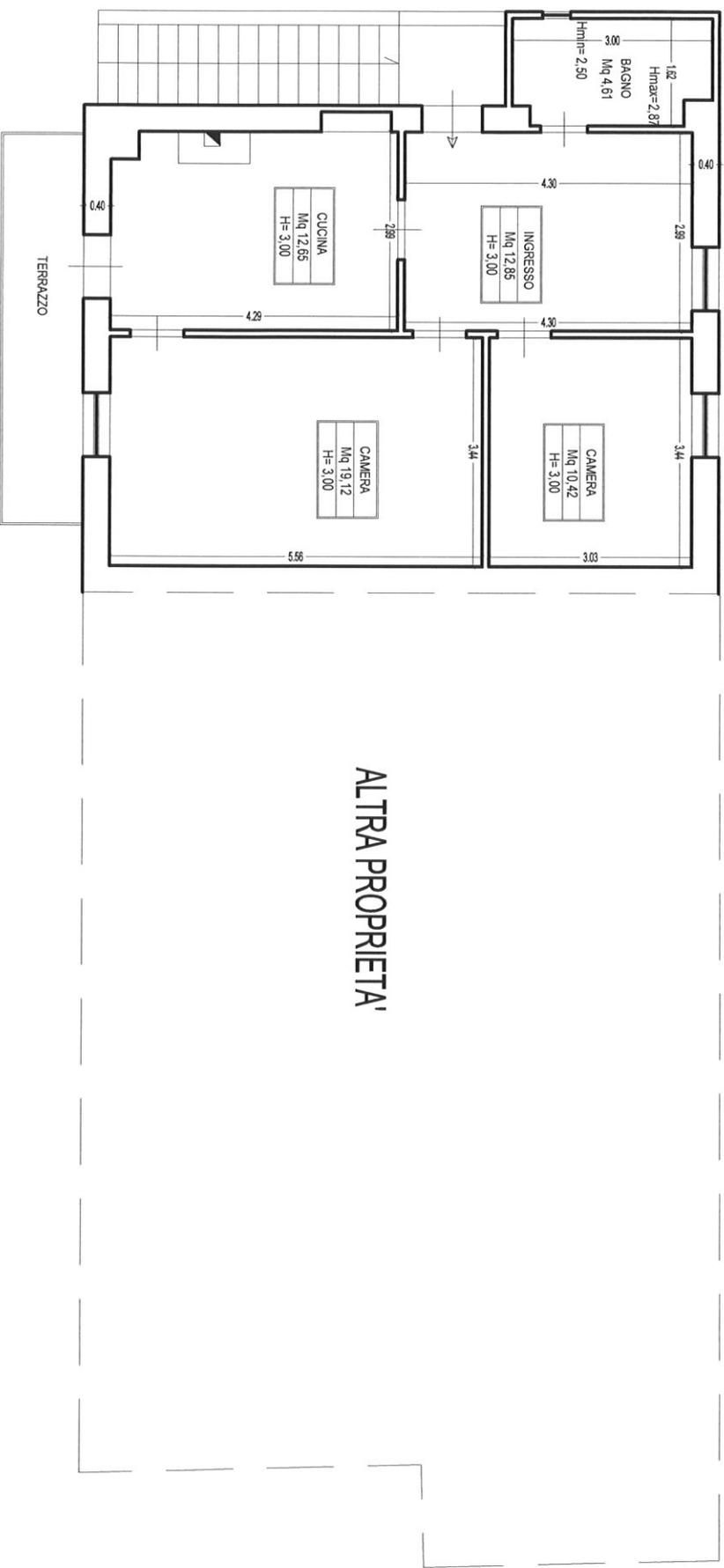
Firma: *Sergio Cherubini*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 271 - Particella: 42 - Subalterno: 6 >  
LOCALITA' SANT'EGIDIO n. 60 piano: I;

10 metri

Ultima planimetria in atti

# LOTTO 001 APPARTAMENTO



ALTRA PROPRIETA'

PLANIMETRIA LIVELLO PRIMO scala 1:100

Sup. Reale (sup. interna lorda): 61,41 mq coeff. = 1,20

Sup. Commerciale: 73,69 mq