
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **72/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-300046
Fax: 0744-305678
Email: enzo.marinelli50@gmail.com
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 154, particella 295, subalterno 48-49, indirizzo Via Tagliamento n. 24, piano S1-T-3-4, Comune Orvieto, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie 183 mq, rendita € 790,18.

2. Stato di possesso

Bene: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Creditori Iscritti: Purple SPV s.r.l., Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a., Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa a r.l., Crediumbria Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Equitalia Centro s.p.a., Equitalia Servizio Riscossioni s.p.a., Agenzia delle Entrate/Riscossione s.p.a..

5. Comproprietari

Beni: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 148.570,00.

Beni in **Orvieto (TR)**
Località/Frazione **Sferracavallo**
Via Tagliamento 4

Lotto: 001 - Appartamento

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

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva, depositata dal creditore procedente, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Nella detta certificazione sono inoltre indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sferracavallo, Via Tagliamento 4

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: OMISSIS.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 154, particella 295, subalterni 48-49 graffati, indirizzo Via Tagliamento n. 24, piano S1-T-3-4, Comune Orvieto, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie 183 mq, rendita € 790,18.

Derivante da:

- frazionamento e fusione del 30/01/2003 n. 7116 in atti dal 30/01/2003 (n. 200.1/2003), relativi agli immobili in Comune di Orvieto di seguito indicati: - foglio 154 part. 295 sub 22 - 23 - 24 - 25 - 28 - 29 - 30; - foglio 154 part. 295 sub 31 - 32; - foglio 154 part. 295 sub 38; - foglio 154 part. 295 sub 39;
- variazione per frazionamento del 06/02/1996 in atti dal 12/02/1996 (n. 754. 1/1996) le particelle 295 sub 22 - 23 - 24 - 25 graffate e 295 sub 28 - 29 - 30 graffate, derivano a loro volta dalla soppressione delle particelle 295 sub 3-4-13.

Confini: corpo scala, stessa proprietà e parti comuni su più lati.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale non è stato riportato una parte di balcone dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Spese tecniche : € 1.200,00.

Oneri Totali: **€ 1.200,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

zona a destinazione prevalentemente residenziale, con buona dotazione di servizi.

Caratteristiche zona: di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: attrezzature sportive, farmacia, supermercato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: centro storico Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: autolinee urbane.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: a garanzia altre obbligazioni - Importo ipoteca: € 206.244,00 - Importo capitale: € 103.122,00 - A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 03/09/2023 ai nn. 65494/5916 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 29/10/2003 ai nn. 11885/2500.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 2.400.000,00 - Importo capitale: € 1.200.000,00 - A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 15/12/2005 ai nn. 79873/7040 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/12/2005 ai nn. 15603/4106.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 150.000,00 - A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 23/04/2013 ai nn. 13856/9535 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 24/04/2013 ai nn. 4498/462.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) - Importo ipoteca: € 629.857,88 - Importo capitale: € 314.793,94 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 07/10/2015 ai nn. 645/10915 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 08/10/2015 ai nn. 8775/1183.

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo - Importo ipoteca: € 892.726,08 - Importo capitale: € 446.363,04 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 12/05/2016 ai nn. 694/10916 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 17/05/2016 ai nn. 4810/610.

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo - Importo ipoteca: € 304.918,64 - Importo capitale: € 152.459,32 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 14/02/2017 ai nn. 764/10917 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 15/02/2017 ai nn. 1621/185.

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo - Importo ipoteca: € 1.749.831,52 - Importo capitale: € 874.915,76 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 14/02/2017 ai nn. 877/10918 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 11/01/2018 ai nn. 387/37.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; a rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP di Terni in data 17/06/2022 ai nn. 1248 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 05/07/2022 ai nn. 7917/5786

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione relative all'intero edificio: € 1.130,00.

Spese di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

- **ordinarie:** energia elettrica condominiale: € 300,00 - spese pulizia parti condominiali: € 600,00 - taglio siepi: € 400,00;
- **straordinarie:** sistemazione vetro portone d'ingresso: € 200,00 - acquisto cassette postali condominiali: € 200,00 - varie: € 200,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 43,60 (€ 32,80 di competenza dell'anno 2022 e € 10,80 fino a gennaio 2023).

Le spese condominiali di competenza del sig. OMISSIS, scadute e non pagate, sono relative ai lotti 001 (per un importo pari a € 37,91) e 003 (per un importo pari a € 5,15).

Millesimi di proprietà: Il condominio semplice è stato costituito dalla maggioranza dei proprietari con verbale n.1 del 08/01/2023, responsabile della gestione condominiale è stato nominato il sig. OMISSIS cui è stato affidato l'incarico di effettuare tutti gli adempimenti necessari alla costituzione del condominio (regolamento, tabelle millesimali etc.) e di espletare tutte le pratiche per poter accedere alla agevolazione fiscale per l'Efficientamento Energetico (SUPERBONUS 110%) relativa al fabbricato condominiale.

L'Amministratore, non disponendo di un regolamento di condominio né di tabelle millesimali, ha fino ad ora proceduto alla semplice ripartizione delle spese per ciascun proprietario o conduttore, secondo il principio dell'utilità che essi traggono dal servizio o dalla parte comune.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ai signori:

- OMISSIS;
 - OMISSIS ;
 - OMISSIS;
- nella misura 2/9 dell'intero ciascuno;
- OMISSIS nella misura di 3/9 dell'intero.

Proprietari ante ventennio fino al 05/04/2003. In forza di dichiarazione di successione, registrata a Ufficio del Registro di Orvieto, in data 05/11/1996, ai nn. 20/229; trascritta a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 27/01/1997, ai nn. 1251/915.

L'accettazione tacita di eredità a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083 è stata trascritta successivamente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 25/11/2022, ai nn. 13518/9971.

Note: Per le modifiche intervenute alla numerazione dei sub si rimanda alla parte della relazione che tratta la identificazione catastale.

Titolare/Proprietario: Con atto di divisione - a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 05/05/2003, ai nn. 4686/3298 - tra i condividenti signori;

- OMISSIS;
- OMISSIS;
- OMISSIS;

veniva assegnato a quest'ultimo il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. foglio 154, part. 295, sub 27 – 35 – 48.

Titolare/Proprietario: Con atto di compravendita - a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 05/05/2003, ai nn. 4683/3295, il sig.:

- OMISSIS;

acquistava dai sigg.ri:

- OMISSIS;
- OMISSIS;

il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. foglio 154, part. 295, sub 49.

Titolare/Proprietario: Con atto di donazione - a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 05/05/2003, ai nn. 4682/3294, i signori:

- OMISSIS;
- OMISSIS;
- OMISSIS;

ricevevano in donazione, dalla sig.ra:

- OMISSIS;

il diritto di piena proprietà, nella misura di 1/9 dell'intero ciascuno, relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. foglio 154, part. 295, sub 27 – 48 – 35.

Si precisa che, come risulta nella descrizione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, alla data del predetto atto il sub 48 era già graffato al sub 49 e che, pertanto, il descritto passaggio è relativo ad entrambi i subalterni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/181.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in loc.tà Sferracavallo via Tagliamento.

Rilascio in data 28/06/1980.

Abitabilità/agibilità in data 24/07/1981 al n. di prot. 193.

Numero pratica: 337.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: verbale di sopralluogo.

Per lavori: realizzati in difformità rispetto a quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale.

Oggetto: sopralluogo in loc. Sferracavallo, via Tagliamento 24, fabbricato di proprietà OMISSIS.

Presentazione in data 21/02/1983.

Numero pratica: 5/161.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria.

Oggetto: sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo

Rilascio in data 03/08/1983.

NOTE: Le opere oggetto di sanatoria non riguardano le unità immobiliari oggetto della presente perizia. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Orvieto non risulta che per tali opere sia stata rilasciata l'agibilità.

Numero pratica: 53.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: comportanti un aumento di volume causato dall'abbassamento della quota del terreno per mt 1,80 su un prospetto del fabbricato.

Oggetto: sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo.

Rilascio in data 16/02/1990.

NOTE: Le opere oggetto di sanatoria non riguardano le unità immobiliari oggetto della presente perizia. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Orvieto non risulta che per tali opere sia stata rilasciata l'agibilità.

Numero pratica: CG148.

Intestazione: CILA SUPERBONUS - Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34 del 2020 (art. 119, comma 13-ter del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021).

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: Efficientamento energetico.

Presentazione in data 25/11/2022 al n. di prot. 0042626.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 22 del 10-04-2019

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

appartamento in discreto stato di conservazione, anche se non abitato.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS.

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,00**

E' posto al piano: terzo, quarto (soffitte) e interrato (cantina).

L'edificio è stato costruito agli inizi anni ottanta.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio è in buono stato di manutenzione, anche se costituito da più piani risulta privo di ascensore.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: solette in cemento armato condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: in cemento armato condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: mista muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: a più ante con doppi vetri materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole per la parte a tetto e pavimento in ceramica per ala parte a terrazzo condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: parte in mattoni da cortina e parte intonaco con tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: pietra naturale condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: lastre di marmo per zona pranzo e soggiorno, ceramica nelle altre stanze condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti

Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: rimanenti vani materiale: Intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: privo di dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: privo di dichiarazione di conformità
Fognatura	tipologia: collegato alla rete fognaria urbana
Gas	tipologia: Collegato alla rete urbana condizioni: sufficienti conformità: privo di dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: privo di dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: privo di dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso. Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (es. balconi e terrazze) la superficie viene misurata fino al contorno esterno e va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e i

vani accessori, nella misura del 30% finì a 25 mq e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	174,00	1,00	174,00
		174,00		174,00

Accessori

A - Appartamento

1. soffitta Posto al piano sottotetto
Sviluppa una superficie complessiva di 10.64 mq
Valore a corpo: **€ 800,00**

A - Appartamento

2. soffitta Posto al piano sottotetto
Sviluppa una superficie complessiva di 8.36 mq
Valore a corpo: **€ 600,00**

A - Appartamento

3. Cantina Posto al piano interrato
Sviluppa una superficie complessiva di 9.84 mq
Valore a corpo: **€ 800,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso soffitta, con annesso soffitta, con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	174,00	€ 1.000,00	€ 174.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.000,00
Valore corpo	€ 174.000,00
Valore Accessori	€ 2.200,00
Valore complessivo intero	€ 176.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesse n. 2 soffitte e n. 1 cantina.	174,00	€ 176.200,00	€ 176.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.430,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.570,00
---	---------------------

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in misura variabile, a seconda se trattasi o meno di prima casa, e ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Data generazione:
03/04/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli

FOTO ESTERNO



Esterno 1



Esterno 2



Esterno 3



Esterno 4

FOTO INTERNO SUB 48-49



Ingresso sub 48-49



Disimpegno sub 48-49



Cucina sub 48-49



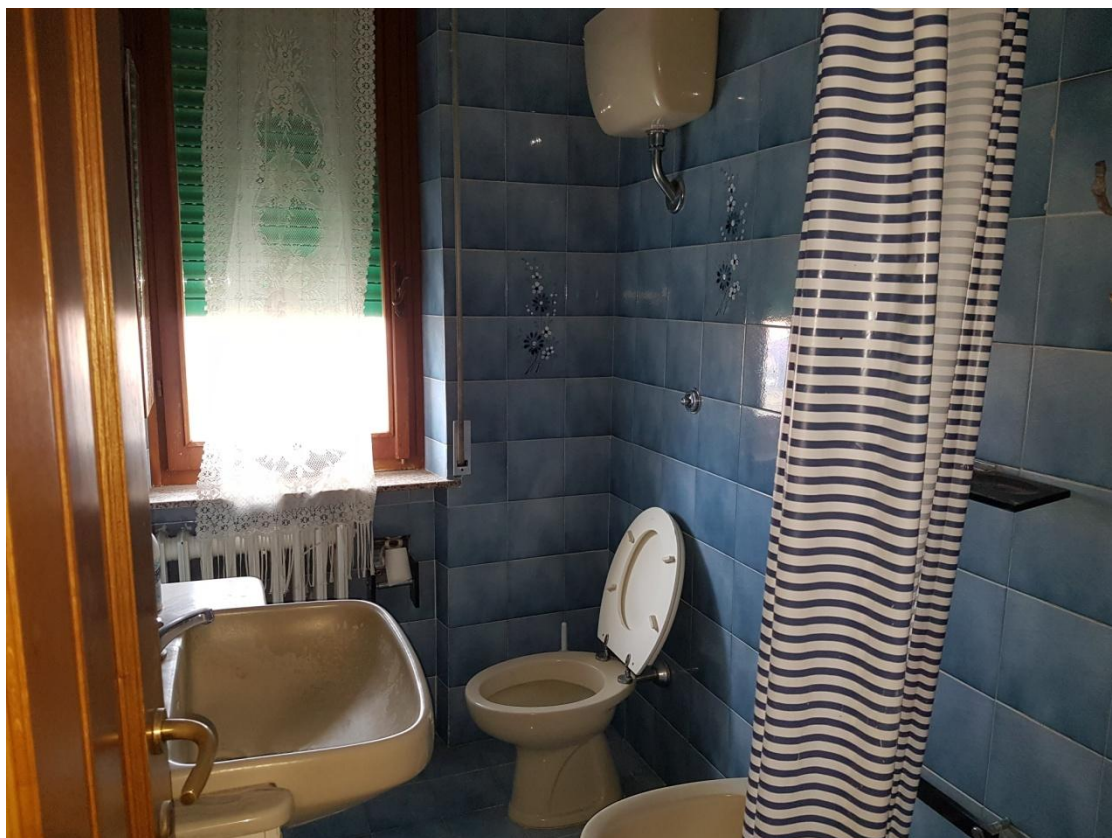
Tinello sub 48-49



Soggiorno sub 48-49



Bagno 1 sub 48-49



Bagno 2 sub 48-49



Letto 1 sub 48-49



Letto 2 sub 48-49



Letto 3 sub 48-49



Balcone 48-49

FOTO CANTINA E SOFFITTE SUB 48-49



Foto cantina

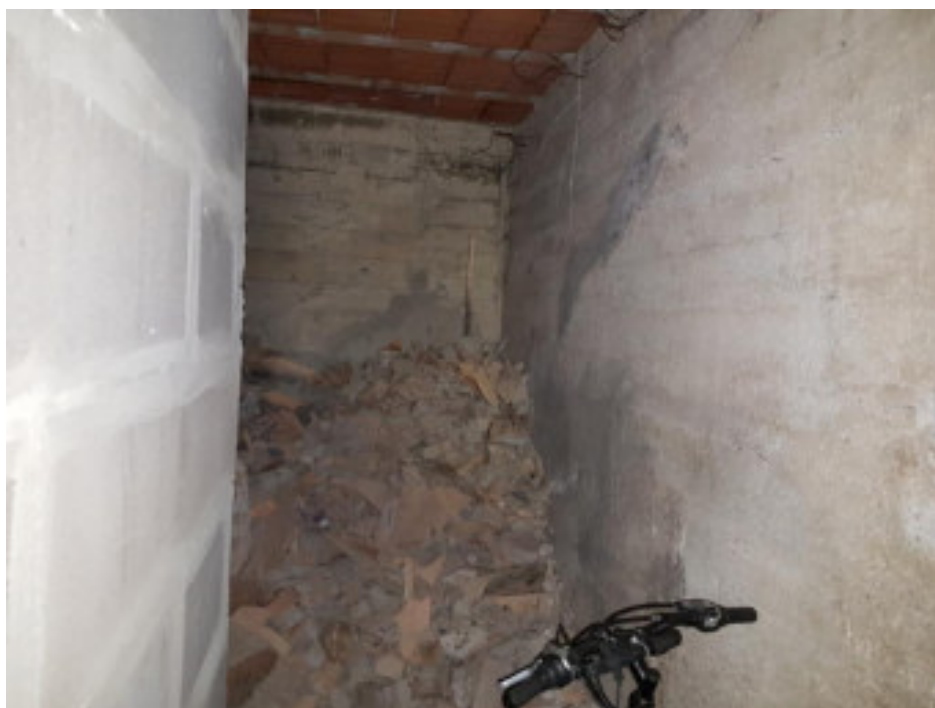


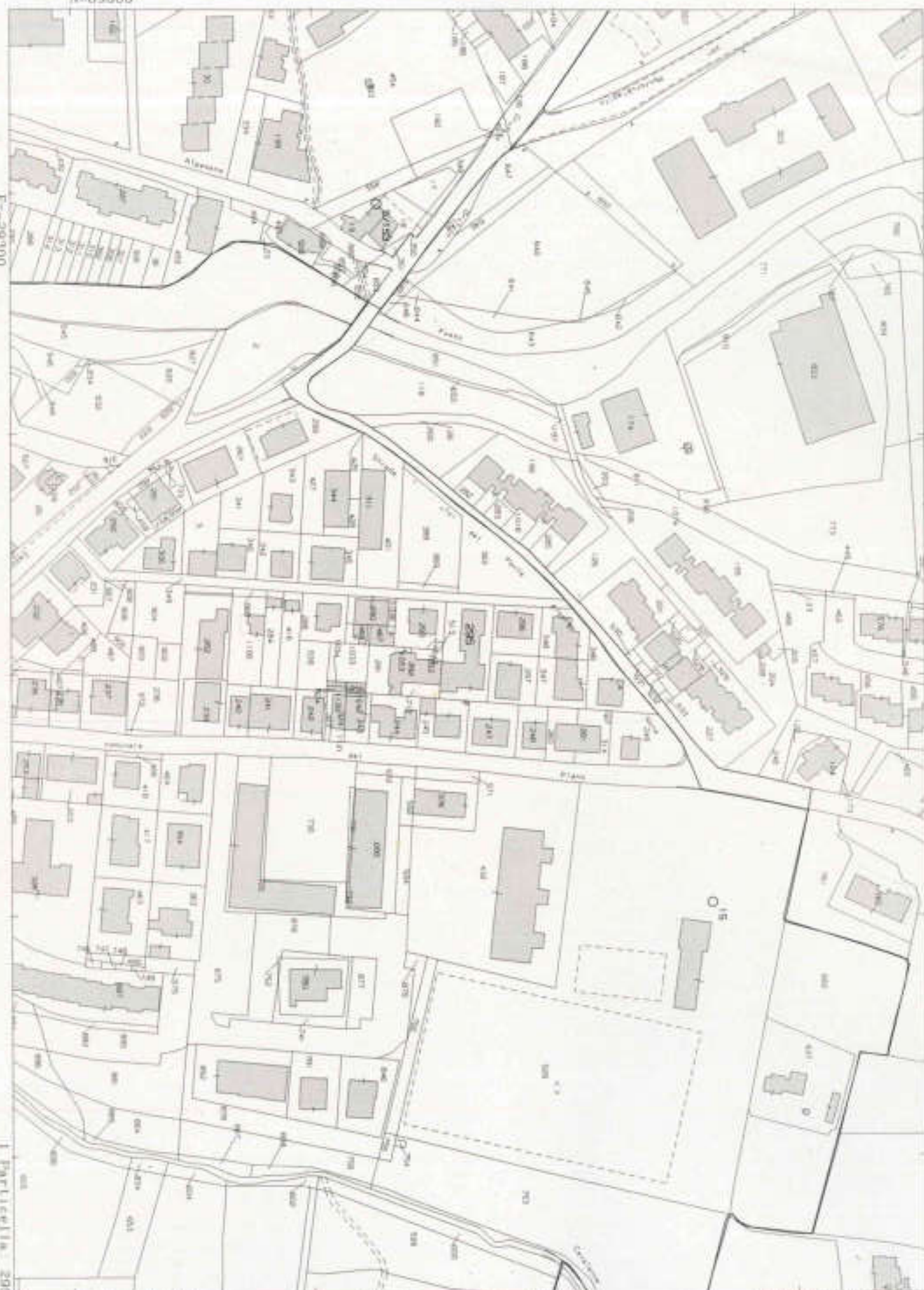
Foto cantina



Foto soffitta 1



Foto soffitta 2



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

Dichiarazione protocollo n. 000077114 del 30/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Tagliamento

civ. 24

Identificativi Catastali:

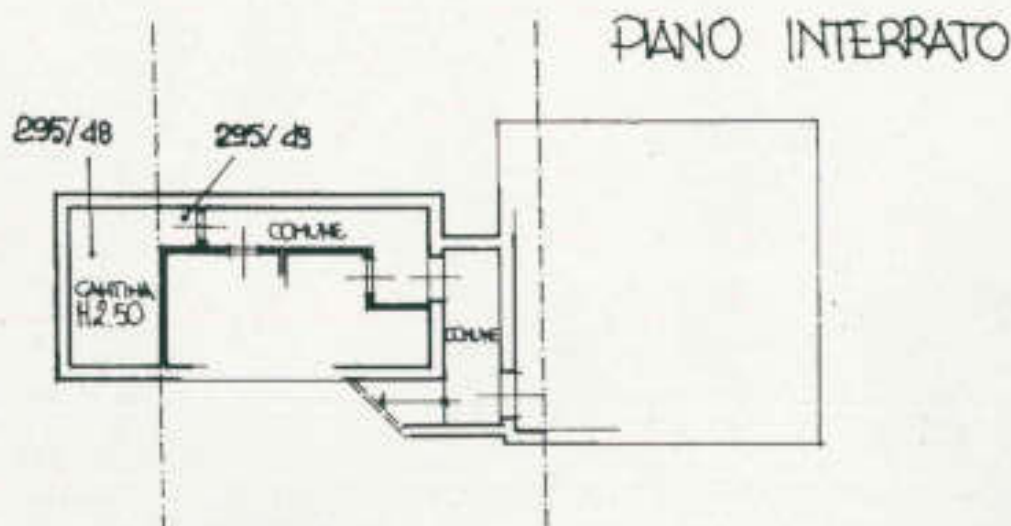
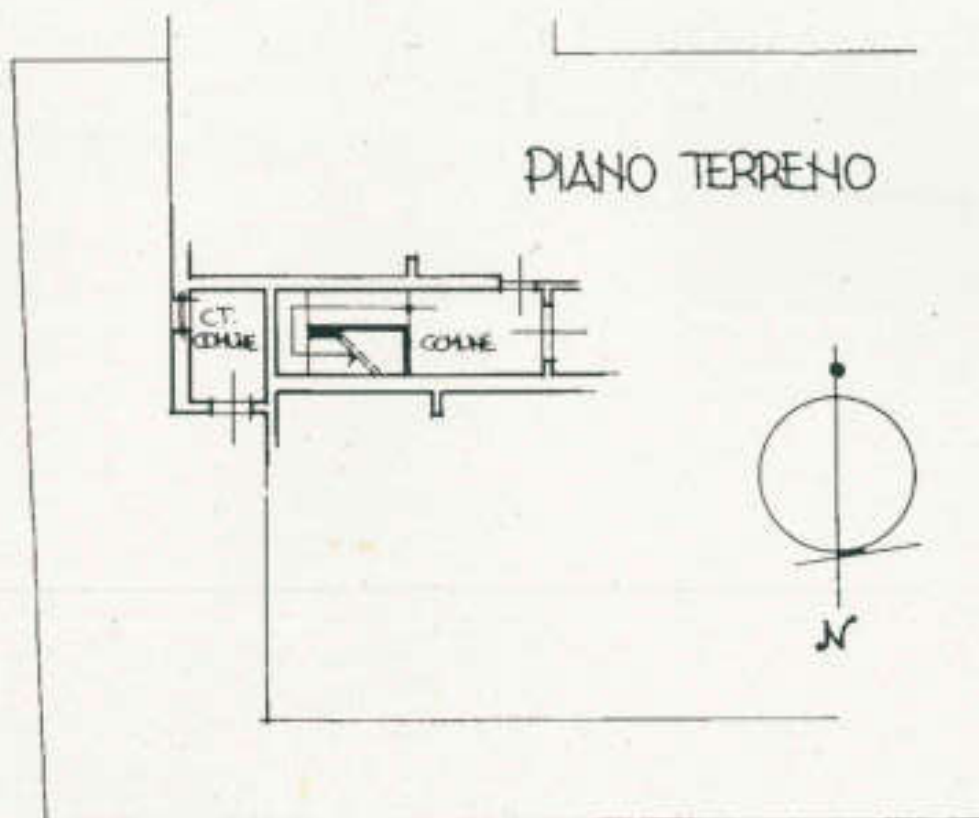
Sezione:
Foglio: 154
Particella: 295
Subalterno: 48

Compilata da:
Paoletti Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 907

Scheda n. 1 Scala 1:200



Dichiarazione protocollo n. 90087118

del 30/01/2003

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Tagliamento

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 154
 Particella: 295
 Subalterno: 48

Compilata da:
 Paoletti Emiliano
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Terni

N. 907

Scheda n. 2

Scala 1:200

