



COMUNE DI ORVIETO
Provincia di Terni

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione n° 25/09 riunita alla 47/08 G.E. Dott. FEDERICO
BONATO

Contro:

Promossa da:

Relazione di Perizia

Orvieto



Il Tecnico
GEOM. MARCO CIARLORA

**SCHEMA DI RELAZIONE DEL C.T.U.
TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 25/09 riunita con la 47/ 2008 G.E. dott. FEDERICO BONATO

Contro:

promossa da:

**R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto **Geom. Marco Ciarlora**

con studio **in Orvieto Scalo p.zza del Commercio s.n.c.**

in data **22 febbraio 2010** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

PREMESSA

Oggetto di pignoramento, risultano essere terreni e fabbricati siti nel Comune di Allerona (TR) distinti in catasto :

prop. al Fog. n° 37, Part.lla n° 35 -36 -52 -56 -57 - 59 - 61 -62 - 64 - 66 - 68 - 1 - 4 - 33 - 37 - 38 - 53 -54 -55 - 58 - 60 - 67 - 69 - 75 - 76 - 63 - 70 - 71 - 74 - 34 sub 1 e 2 - 65 - 72 -73 - 107 ed al Fog. N° 21 part.lla 62 sub 2 - (di cui si allegano planimetrie e visure catastali.)

prop. al Fog. n° 20, Part.lla n° 114, al fog. 21 part.lla n° 361 sub. 1 e 2 e 3, 362, **352**, 225, 331, 364, 365 . (di cui si allegano planimetrie e visure catastali.)

le part.lle descritte e valutate nella presente perizia, saranno nella totalità quelle costituenti la prop. del sig. mentre per ciò che concerne la proprietà della sig.ra '

....., eccezion fatta per la particella n° 73 del fog. 37, le altre risultano ricomprese nella relazione di Consulenza Tecnica già depositata in atti, e che comunque viene reintegrata con la presente e modificata da ulteriore CTU aggiuntiva, avendo omesso nella già depositata perizia di consulenza, l'inserimento del bene identificato al foglio 37 part.lla 72 del Comune di Allerona.

L'intera proprietà è stata divisa in n° 6 LOTTI e relative unità negoziali, che di seguito vengono descritti sotto le varie diciture.

SOPRALLUOGHI DEL:

05.05.2010 - 17.05.2010

Alla data del secondo sopralluogo (resosi necessario in quanto alla data del 05.05, non si è reso possibile accedere alla proprietà) lo scrivente nell'espletamento dell'incarico conferito, procedeva alla verifica dello stato dei luoghi, potendo accedere ai vari piani degli edifici, e dei terreni facenti parte della proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza della sig.ra

Fabbricato urbano

(part.lla n° 352)

Disposto su n° 2 livelli, in buone condizioni di manutenzione, in parte adibito a vani magazzino ed in parte ad abitazione, e così di seguito composto:

PIANO TERRA e PRIMO

Il pavimento realizzato con mattonelle di gres ceramico, intonacato internamente, dotato di impianto elettrico ed idrico.

La porzione di immobile sembra essere stata oggetto di recente di interventi di manutenzione ordinaria interna, quali la posa in opera dei nuovi pavimenti, la tinteggiatura di pareti e soffitti; lasciando comunque in sospeso le restanti opere di finitura necessarie alla vivibilità degli ambienti; considerazione che risulterà di seguito alla base per l'attribuzione del valore dell'immobile.

Per ciò che concerne la disposizione interna, si contano : un locale adibito a rustico garage, un bagno, un disimpegno e 3 locali uso magazzino al piano terra; ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, 3 camere e bagno al piano primo.

Verificato lo stato dei luoghi, sulla base delle planimetrie catastali (non risultano agli atti del Comune di Alleronza gli estremi e gli atti autorizzativi, in quanto il fabbricato risulta essere edificato antecedentemente l'anno 1967); le porzioni di immobile non risultano altresì conformi a quanto risultante in Catasto, per le motivazioni sotto elencate:

1) modifiche apportate al piano terra dell'edificio consistenti nella realizzazione di tramezzature finalizzate alla redistribuzione degli spazi interni. Per la rettifica delle difformità riscontrate, la cui data di realizzazione non risulta desumibile, è necessario produrre in Catasto un DOCFA di variazione, il cui costo è preventivabile in €. **500,00** al netto delle spese di presentazione.

PIANO TERRA

Al piano terra trovano ubicazione alcuni vani magazzino accessori e pertinenti dell'abitazione al piano primo, dotati di piccolo wc di servizio

PIANO PRIMO

il piano primo dell'edificio, risulta essere costituito da unica unità abitativa, raggiungibile grazie al corpo scala esistente e costruito in adiacenza al fabbricato.

Fabbricato urbano

(part.lla n° 361 sub. 1,2,3)

Edificio realizzato in c.a. e laterizio, disposto su tre livelli, costituito da n° 3 Unità Immobiliari, di cui due destinate ad abitazione ed una a garage. realizzato a seguito di licenza edilizia n° 2527 del 20.09.1972 e n° 50/83 del 02.11.1983, rilasciate dal Comune di Alleron. Esternamente il fabbricato nel complesso presenta un ottimo grado di finitura, con le facciate completamente intonacate e parzialmente tinteggiate, dotata di area di pertinenza esterna che permette il raggiungimento dei vari piani dell'edificio. è di scalata che come di seguito descritta permette l'accesso anche alla porzione di copertura costituita da lastrico solare.

Sub. 1/2 - appartamento al piano terra e primo dell'edificio, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere e bagno. al piano primo e da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere e bagno, al piano terra; distinto in catasto al foglio n° 21 part.lla 361 sub. 1 e 2, cat. A/4 cl 2 consistenza vani 6 rendita €.226,21. L'unità immobiliare complessivamente, risulta dotata di vano soffitta non praticabile al piano secondo dell'edificio raggiungibile tramite scalata di collegamento esterna. Dalla stessa scalata si accede altresì al lastrico solare posto a parziale copertura dell'edificio descritto. L'unità abitativa dimostra un buon grado di rifinitura interno, intonacata e tinteggiata, infissi interni ed esterni in legno, pavimenti in gres ceramico, dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento alimentato a metano, impianto fognario allacciato alla pubblica fognatura.

Sub. 3 - unità immobiliare posta al piano seminterrato dell'edificio, censita al N.C.E.U. del comune di Alleron al foglio n° 21 part.lla 361 sub 3 – cat. C6 cl 1 cons. mq. 65. L'unità immobiliare, dopo un attenta verifica ed analisi degli atti autorizzativi e planimetrie catastali acquisite, risulta urbanisticamente difforme da quanto autorizzato dal Comune di Alleron con licenza edilizia n° 2527 del 20.09.1972 e n° 50/83 del 02.11.1983. **Difformità riscontrate** - Porzione del garage di cui al sub. 3, risulta essere stato realizzato a quota più bassa rispetto alla quota del terreno esterna al fabbricato (piano di campagna). All'interno del vano C6 al piano seminterrato, è stato creato tramite tramezzatura in mattoni e cellubloc un vano ripostiglio della superficie di mq. 6,40, rialzato rispetto al calpestio del garage. Il vano cantina adiacente e confinante, risulta di lunghezza e superficie inferiore a quanto riportato nei grafici autorizzati. Al piano mezzanino a quota 3 mt (vano intercluso tra il seminterrato ed il piano terra) sono stati realizzati due vani ripostiglio internamente il locale destinato ad ufficio, la muratura perimetrale portante è stata posta in opera rientrata rispetto al filo del fabbricato, consentendo la realizzazione di balcone. Il vano indicato come "atrio" nei grafici autorizzati, è stato tramezzato al fine di creare un vano wc di servizio, mentre nello spazio destinato originariamente a wc, è stato realizzato un mini angolo cottura. Tutte le modifiche descritte, e le relative superfici vengono illustrate e documentate nella tavola allegata contenente le planimetrie. **Per quanto riscontrato, ed avendone verificato la difformità rispetto al progetto autorizzato, lo scrivente ritiene opportuno si debba**

procedere all'inoltro presso gli uffici competenti, di una pratica mirata all'ottenimento del Permesso di costruire in Sanatoria, nonché alla rettifica della documentazione catastale esistente.
Il costo complessivo è preventivabile in €. 4000,00 al netto delle spese di presentazione.

TERRENI

(part.lla n° 364, 365 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lle sopra menzionate, risulta parte integrante della corte del fabbricato, alla quale risulta annesso come testimonia anche la documentazione fotografica allegata. Il loro valore, per la quale determinazione si rimanda al capitolo sulla formazione dei lotti, può tranquillamente essere inglobato all'interno del valore da attribuirsi al fabbricato per intero, in quanto non vendibili separatamente.

part.lla n° 364 – ha. 00.00.09 – qualità pascolo arb. – classe 1 – redd. Dom. €. 0,01 - redd. agr. €. 0,01

part.lla n° 365 – ha. 00.00.15 – qualità uliveto – classe 2 – redd. Dom. €. 0,05 - redd. agr. €. 0,02

la sommatoria complessiva dei redditi dominicali è pari ad €. 0,06

la sommatoria complessiva dei redditi agrari è pari ad € 0,03

TERRENI

(part.lla n° 225 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lle sopra menzionate, risulta interamente impiantato a seminativo ed accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva è di ha. 00.04.60.

part.lla n° 225 – ha. 00.04.60 – qualità sem. arb. – redd. Dom. €. 2,14 - redd. agr. €. 1,43

TERRENI

(part.lle n° 114 del fog. n° 20)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lle sopra menzionate, risulta parzialmente impiantato a uliveto ed in parte a seminativo arborato, accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva di ha. 00.39.10 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così risuddivisa:

part.lla n° 114 porz. AA – ha. 00.35.63 – uliveto cl. 3 – redd. Dom. €. 6,44 - redd. agr. €. 2,21

part.lla n° 114 porz. AB – ha. 00.03.47 – sem. arb. cl. 3 – redd. Dom. €. 1,08 - redd. agr. €. 0,99

la sommatoria complessiva dei redditi dominicali è pari ad €. 7,52

la sommatoria complessiva dei redditi agrari è pari ad € 3,20

TERRENI

(part.lle n° 485, 486 (già 331), del fog. n° 21)

Nell'appezzamento di terreno costituito dalle part.lle sopra menzionate, risultano presenti colture arboree di vario genere, classificabile quindi come orto urbano, ed un fabbricato destinato ad annesso agricolo (posto sulla part.lla n° 486). La superficie complessiva di ha. 00.05.00 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così risuddivisa:

part.lla n° 485 – ha. 00.03.80 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 1,67 - redd. agr. €. 1,47

part.lla n° 486 – ha. 00.01.20 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 0,53 - redd. agr. €. 0,46

o del la sommatoria complessiva dei redditi dominicali è pari ad €. 2,20

tente. la sommatoria complessiva dei redditi agrari è pari ad € 1,93

n.b. le part.lla n° 485 e 486, sono originate dal frazionamento della part.lla originaria n° 331 di cui si allega copia del tipo di frazionamento; sulla part.lla 486, trovasi ubicato annesso agricolo, segnato in mappa ma non censito al N.C.E.U.

Fabbricato urbano

(part.lla n° 362 sub. 1,2,3)

Edificio realizzato in c.a. e laterizio, disposto su tre livelli, costituito da n° 3 Unità Immobiliari, di cui due destinate ad abitazione ed una a garage. realizzato a seguito di licenza edilizia n° 2527 del 20.09.1972 e n° 50/83 del 02.11.1983, rilasciate dal Comune di Alleronia. Esternamente il fabbricato nel complesso presenta un ottimo grado di finitura, con le facciate completamente intonacate e tinteggiate, dotata di area di pertinenza esterna che permette il raggiungimento dei vari piani dell'edificio, e di scalata che come di seguito descritta permette l'accesso anche alla porzione di copertura costituita da lastrico solare.

Fabbricato rurale (part.lla n° 73 foglio n° 37) sul suolo identificato in mappa con la part.lla 73, non risulta allo stato attuale, la presenza di edificio rurale degno di tale attributo, salvo la presenza di baracca in legno, non censita in mappa e non accatastata, ed evidente nella documentazione fotografica allegata.

1° QUESITO

LOTTO A

Fabbricato urbano

(part.lla n° 352)

Disposto su n° 2 livelli, in buone condizioni di manutenzione, in parte adibito a vani magazzino ed in parte ad abitazione, e così di seguito composto:

PIANO TERRA e PRIMO

Il pavimento realizzato con mattonelle di gres ceramico, intonacato internamente, dotato di impianto elettrico ed idrico.

La porzione di immobile sembra essere stata oggetto di recente di interventi di manutenzione ordinaria interna, quali la posa in opera dei nuovi pavimenti, la tinteggiatura di pareti e soffitti; lasciando comunque in sospeso le restanti opere di finitura necessarie alla vivibilità degli ambienti: considerazione che risulterà di seguito alla base per l'attribuzione del valore dell'immobile.

Per ciò che concerne la disposizione interna, si contano : un locale adibito a rustico garage, un bagno, un disimpegno e 3 locali uso magazzino al piano terra; ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, 3 camere e bagno al piano primo.

Verificato lo stato dei luoghi, sulla base delle planimetrie catastali (non risultano agli atti del Comune di Allerona gli estremi e gli atti autorizzativi, in quanto il fabbricato risulta essere edificato precedentemente l'anno 1967); le porzioni di immobile non risultano altresì conformi a quanto risultante in Catasto, per le motivazioni sotto elencate:

- 1) modifiche apportate al piano terra dell'edificio consistenti nella realizzazione di tramezzature finalizzate alla redistribuzione degli spazi interni. Per la rettifica delle difformità riscontrate, la cui data di realizzazione non risulta desumibile, è necessario produrre in Catasto un DOCFA di variazione, il cui costo è preventivabile in € **500,00** al netto delle spese di presentazione.
- 2) Sull'area esterna di pertinenza del fabbricato, trovasi ubicata una grotta con probabile destinazione di cantina, inaccessibile al momento del sopralluogo. Non è saputo conoscere l'esatta data di realizzazione della stessa, e si può presumere una sua regolarizzazione sotto il profilo catastale previa presentazione di elaborato T.M. (Tipo Mappale, aggiornamento di mappa) e successivo DOCFA per il costo complessivo di € **2000,00** salvo spese aggiuntive.

PIANO TERRA

Al piano terra trovano ubicazione alcuni vani magazzino accessori e pertinenti dell'abitazione al piano primo, dotati di piccolo wc di servizio

PIANO PRIMO

il piano primo dell'edificio, risulta essere costituito da unica unità abitativa, raggiungibile grazie al corpo scala esistente e costruito in adiacenza al fabbricato.

TERRENI

(part.lla n° 485,486 del fog. 21 – ex 331)

Nell'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risultano presenti colture arboree di vario genere, classificabile quindi come orto urbano, ed un fabbricato destinato ad annesso agricolo (posto sulla part.lla n° 486). La superficie complessiva di ha. 00.05.00 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così suddivisa:

part.lla n° 485 – ha. 00.03.80 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 1,67 - redd. agr. €. 1,47

part.lla n° 486 – ha. 00.01.20 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 0,53 - redd. agr. €. 0,46

la sommatoria complessiva dei redditi dominicali è pari ad €. 2,20

la sommatoria complessiva dei redditi agrari è pari ad € 1,93

n.b. le part.lla n° 485 e 486, sono originate dal frazionamento della part.lla originaria n° 331 di cui si allega copia del tipo di frazionamento

LOTTO B

Fabbricato urbano

(part.lla n° 361 sub. 1,2 – ex part.lla 362)

Edificio realizzato in c.a. e laterizio, disposto su tre livelli, costituito da n° 3 Unità Immobiliari, di cui due destinate ad abitazione ed una a garage, realizzato a seguito di licenza edilizia n° 2527 del 20.09.1972 e n° 50/83 del 02.11.1983, rilasciate dal Comune di Alleronia. Esternamente il fabbricato nel complesso presenta un ottimo grado di finitura, con le facciate completamente intonacate e tinteggiate, dotata di area di pertinenza esterna che permette il raggiungimento dei vari piani dell'edificio, e di scalata che come di seguito descritta permette l'accesso anche alla porzione di copertura costituita da lastrico solare.

Sub. 1/2 - appartamento al piano terra e primo dell'edificio, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere e bagno, al piano primo e da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere e bagno, al piano terra; distinto in catasto al foglio n° 21 part.lla 361 sub. 1 e 2, cat. A/4 cl 2 consistenza vani 6 rendita € 226,21. L'unità immobiliare complessivamente, risulta dotata di vano soffitta non praticabile al piano secondo dell'edificio raggiungibile tramite scalata di collegamento esterna. Dalla stessa scalata si accede altresì al lastrico solare posto a parziale copertura dell'edificio descritto. L'unità abitativa dimostra un buon grado di rifinitura interno, intonacata e tinteggiata, infissi interni ed esterni in legno, pavimenti in gres ceramico, dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento alimentato a metano, impianto fognario allacciato alla pubblica fognatura.

TERRENI

(part.lla n° 364, 365 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta parte integrante della corte del fabbricato, alla quale risulta annesso come testimonia anche la documentazione fotografica allegata. Il loro valore, per la quale determinazione si rimanda al capitolo sulla formazione dei lotti, può tranquillamente essere inglobato all'interno del valore da attribuirsi al fabbricato per intero, in quanto non vendibili separatamente.

part.lla n° 364 – ha. 00.00.09 – qualità pascolo arb. – classe 1 – redd. Dom. € 0,01 - redd. agr. € 0,01

part.lla n° 365 – ha. 00.00.15 – qualità uliveto – classe 2 – redd. Dom. € 0,05 - redd. agr. € 0,02

la sommatoria complessiva dei redditi dominicali è pari ad € 0,06

la sommatoria complessiva dei redditi agrari è pari ad € 0,03

LOTTO C

Porzione di Fabbricato urbano

(part.lla n° 361 sub. 3)

Sub. 3 - unità immobiliare posta al piano seminterrato dell'edificio, censita al N.C.E.U. del comune di Alleronà al foglio n° 21 part.lla 361 sub 3 – cat. C6 cl 1 cons. mq. 65. L'unità immobiliare, dopo un'attenta verifica ed analisi degli atti autorizzativi e planimetrie catastali acquisite, risulta urbanisticamente difforme da quanto autorizzato dal Comune di Alleronà con licenza edilizia n° 2527 del 20.09.1972 e n° 50/83 del 02.11.1983. **Difformità riscontrate** - Porzione del garage di cui al sub. 3, risulta essere stato realizzato a quota più bassa rispetto alla quota del terreno esterna al fabbricato (piano di campagna). All'interno del vano C6 al piano seminterrato, è stato creato tramite tramezzatura in mattoni e cellubloc un vano ripostiglio della superficie di mq. 6,40, rialzato rispetto al calpestio del garage. Il vano cantina adiacente e confinante, risulta di lunghezza e superficie inferiore a quanto riportato nei grafici autorizzati. Al piano mezzanino a quota 3 mt (vano intercluso tra il seminterrato ed il piano terra) sono stati realizzati due vani ripostiglio internamente il locale destinato ad ufficio, la muratura perimetrale portante è stata posta in opera rientrata rispetto al filo del fabbricato, consentendo la realizzazione di balcone. Il vano indicato come "atrio" nei grafici autorizzati, è stato tramezzato al fine di creare un vano wc di servizio, mentre nello spazio destinato originariamente a wc, è stato realizzato un mini angolo cottura. Tutte le modifiche descritte, e le relative superfici vengono illustrate e documentate nella tavola allegata contenente le planimetrie. **Per quanto riscontrato, ed avendone verificato la difformità rispetto al progetto autorizzato, lo scrivente ritiene opportuno si debba procedere all'inoltro presso gli uffici competenti, di una pratica mirata all'ottenimento del Permesso di costruire in Sanatoria, nonché alla rettifica della documentazione catastale esistente.** Il costo complessivo è preventivabile in € 4000,00 al netto delle spese di presentazione.

LOTTO D

TERRENI

(part.lla n° 114 del fog. n° 20)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta parzialmente impiantato a uliveto ed in parte a seminativo arborato, accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva di ha. 00.39.10 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così suddivisa:

part.lla n° 114 porz. AA – ha. 00.35.63 – uliveto cl. 3 – redd. Dom. € 6,44 - redd. agr. € 2.21

part.lla n° 114 porz. AB – ha. 00.03.47 – sem. arb. cl. 3 – redd. Dom. € 1,08 - redd. agr. € 0.99

la sommatoria complessiva dei redditi dominicali è pari ad € 7,52

la sommatoria complessiva dei redditi agrari è pari ad € 3,20

LOTTO E

TERRENI

(part.lla n° 225 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lle sopra menzionate, risulta interamente impiantato a seminativo ed accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva è di ha. 00.04.60.

part.lla n° 225 – ha. 00.04.60 – qualità sem. arb. – redd. Dom. €. 2,14 - redd. agr. €. 1,43

LOTTO F

Fabbricato rurale (part.lla n° 73 foglio n° 37) sul suolo identificato in mappa con la part.lla 73, non risulta allo stato attuale, la presenza di edificio rurale degno di tale attributo, salvo la presenza di baracca in legno, non censita in mappa e non accatastata, ed evidente nella documentazione fotografica allegata. Ai fini della determinazione del valore, si può quindi considerare l'esclusiva natura agricola del terreno, formante parte della corte del fabbricato ex colonico identificato con la part.lla 69, 70 e 34 del fog. 37.

Confini:

area esterna comune, salvo altri.

All'istanza di vendita è stata allegata la seguente documentazione:

- 1) Estratto del catasto

- 2) Certificato di destinazione urbanistica (di data non anteriore a tre mesi dal deposito dell'istanza di vendita)

- Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:
gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
iscrizioni;
trascrizioni.

2° QUESITO

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Le iscrizioni gravanti sull'immobile sono:

- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo - Rogito Notaio GIANNI FRAGOMENI di Orvieto (TR) iscritto a TERNI in data 20.07.1983 Registro Particolare 571 – Registro Generale 5410 a favore della **SAFARI S.p.A.** con sede in **ALLERONA (TR) - viale della Repubblica n° 10** - contro **SAFARI S.p.A.** sulle part.lla n° 361,362,364,365 del fog. 21 del comune di Alleronia
- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - Rogito Notaio ALESSANDRO PONGELLI di Orvieto (TR) - iscritto a TERNI in data 24.11.2009 Registro Particolare 2605 – Registro Generale 14569 a favore **SAFARI S.p.A.** A **SAFARI S.p.A.** sulle part.lla n° 111 sub. 18 del fog. 47, n° 388 sub. 13 e 11 del fog. 21: del comune di Alleronia
- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Orvieto - iscritto a TERNI in data 04.10.2001 Registro Particolare 1719 – Registro Generale 9206 a favore **SAFARI S.p.A.** con sede in **ALLERONA (TR) - viale della Repubblica n° 10** sulle part. sulle part.lla n° 114 del fog. 20, n° 361 sub.1,2 e 3, 362,352, 225, 331, 364. 365, 62 sub.2. del fog. 21, n° 107 del foglio n° 37 del comune di Alleronia
- IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di finanziamento- Rogito Notaio GIANNI FRAGOMENI di Orvieto (TR) iscritto a TERNI in data 15.11.1994 Registro Particolare 1332 – Registro Generale 9383 a favore della **SAFARI S.p.A.** con sede in **ALLERONA (TR) - viale della Repubblica n° 10** contro **SAFARI S.p.A.** - sulle part.lla n° 361 sub. 1,2,3; 362, del fog. 21 del comune di Alleronia
- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Orvieto - iscritto a TERNI in data 04.09.2001 Registro Particolare 1532 – Registro Generale 8396 a favore **SAFARI S.p.A.** con sede in **ALLERONA (TR) - viale della Repubblica n° 10** - sulle part.lla n° 114 del fog. 20, n° 361 sub.1,2 e 3, 362,352, 225, 331, 364, 365, 62 sub.2. 388 sub. 7 – 10 – 11 – 13, 432,433,438, del fog. 21, n° 35, 36, 52, 56, 57, 59, 61, 62, 64, 66, 68, 1. 4, 33, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 67, 69, 75, 76, 63, 70, 71,73, 74, 34/1, 34/2, 65, 72, 107 del foglio n° 37, part.lla n° 111 sub. 6 – 7 – 10 – 8 – 28 – 29 – part.lla 132 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10, 111 sub.18 del fog. 47, del comune di Alleronia

- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico ufficiale Tribunale di Orvieto (TR) trascritto a TERNI in data 10.07.2009 Registro Particolare 5376- Registro Generale 8260 - a favore **FRANCESCO SPINA**, con sede in **ALLERONA** contro **FRANCESCO SPINA** le part. lle n° 114 del fog. 20, n° 361 sub.1.2 e 3, 362, 352, 225, 331, 364, 365, 62 sub.2 del fog. 21, n° 35, 36, 52, 56, 57, 59, 61, 62, 64, 66, 68, 1, 4, 33, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 67, 69, 75, 76, 63, 70, 71, **73**, 74, 34/1, 34/2, 65, 72, 107 del foglio n° 37 del comune di Alleron

3° QUESITO

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di ALLERONA al Fog. n° 20, Part. lle n° 114, al fog. 21 part. lle n° 361 sub. 1 e 2 e 3, 362, **352**, 225, 331, 364, 365 . (di cui si allegano planimetrie e visure catastali.) ed al Fog. n° 37, Part. lla **73**. Per ciò che concerne le altre particelle di terreno e/o fabbricati indicati nel pignoramento, si rimanda alla CTU già da me redatta e presente in atti.

4° QUESITO

Gli strumenti urbanistici del Comune di ALLERONA fanno ricadere:

- 1) le particelle n° 114 del foglio n° 20 in zona "E" agricola di tutela idrogeologica e di particolare interesse naturalistico ambientale
- 2) le particelle n° 364, 365 del foglio n° 21, in zona "B4" residenziale di completamento
- 3) le particelle n° 485, 486 (ex 331) del foglio n° 21, in zona "BS" zona residenziale saturata

5° QUESITO

I fabbricati inseriti nel lotto A, provengono come di seguito descritto:

fabbricato di cui alla particella 352 del foglio 21 - risulta edificato antecedentemente l'anno 1967. Rispetto a quanto risultante nella documentazione planimetrica acquisita presso l'UTE, si sono riscontrate delle anomalie, rettificabili previa presentazione di DOCFA.

Fabbricato di cui alle particelle n° 361 sub.1,2,3 Edificio realizzato previa licenza edilizia rilasciata dal Comune di Alleron n° 2527 del 20.09.1972 e n° 50/83 del 02.11.1983.

6° QUESITO

L'immobile è divisibile in n° 5 lotti che di seguito vengono formati.

7° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà non risulta nella piena disponibilità degli esecutati.

8° QUESITO

la particella n° 114 del foglio n° 20 in zona "E" agricola di tutela idrogeologica e di particolare interesse naturalistico ambientale

9° QUESITO

Gli immobili sono stati valutati con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche degli stessi. I parametri usati per la determinazione dei valori sono di natura tecnica e precisamente i mq. ed i mc. I dati di riferimento tratti su Indicazioni di Agenzie ed Operatori Immobiliari sono riferiti a fabbricati destinati ad immobili con destinazione d'uso agricola siti nel comune di Allerona, e di terreni posti nella stessa zona

VALORE DELL'IMMOBILE CON FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile risulta suddivisibile in n° 5 Lotti, accessibili dall'area esterna di proprietà.

LOTTO A

Fabbricato urbano

Fog. n° 21 , part.IIIa n° 352

- Abitazione	mq. 110,00	x €/mq. 1200,00	= €.	132.000,00
- Magazzini al p. Terra	mq. 110,00	x €/mq. 600,00	= €.	66.000,00

Terreni agricoli

(part.IIIe n° 485,486 del fog. 21 – ex 331)

Nell'appezzamento di terreno costituito dalle part.IIIe sopra menzionate, risultano presenti colture arboree di vario genere, classificabile quindi come orto urbano, ed un fabbricato destinato ad annesso agricolo (posto sulla part.IIIa n° 486). La superficie complessiva di ha. 00.05.00 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così risuddivisa:

part.IIIa n° 485 – ha. 00.03.80 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 1,67 - redd. agr. €. 1,47

part.IIIa n° 486 – ha. 00.01.20 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 0,53 - redd. agr. €. 0,46

Sem. - sup. ha 00.05.00 x €/ha 7.500,00 = €. 375,00

Totale LOTTO A = €. **198.375,00**

LOTTO B

Fabbricato urbano

(part.IIIa n° 361 sub. 1,2 – ex part.IIIa 362)

Abitazione P.T.	mq. 81,24	x €/mq. 1150,00	= €.	93.426,00
Abitazione P.I.	mq. 81,53	x €/mq. 1150,00	= €.	93.759,50
Annessi al p. mezzanino	mq. 68,00	x €/mq. 600,00	= €.	40.800,00
Annessi al p. seminterrato	mq. 15,80	x €/mq. 300,00	= €.	4.740,00

(part.lla n° 364, 365 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta parte integrante della corte del fabbricato. e pertanto non vendibile separatamente.

part.lla n° 364 – ha. 00.00.09 – qualità pascolo arb. – classe 1 – redd. Dom. €. 0.01 - redd. agr. €. 0.01

part.lla n° 365 – ha. 00.00.15 – qualità uliveto – classe 2 – redd. Dom. €. 0.05 - redd. agr. €. 0.02

Pascolo arb.	- sup. ha 00.00.09 x €/ha	2.500,00	= €.	2,25
Oliveto	- sup. ha 00.00.15 x €/ha	22.000,00	= €.	33,00

Totale LOTTO B = €. 232.760,75

LOTTO C

Porzione di Fabbricato urbano

(part.lla n° 361 sub. 3)

- Garage	mq. 57,00	x €/mq. 300	= €.	17.100,00
- Rip.	mq. 6,40	x €/mq. 200	= €.	1.280,00

Totale LOTTO C = €. 18.380,00

LOTTO D

Terreni agricoli

(part.lla n° 114 del fog. n° 20)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta parzialmente impiantato a uliveto ed in parte a seminativo arborato, accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva di ha. 00.39.10 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così suddivisa:

part.lla n° 114 porz. AA – ha. 00.35.63 – uliveto cl. 3 – redd. Dom. €. 6,44 - redd. agr. €. 2,21

part.lla n° 114 porz. AB – ha. 00.03.47 – sem. arb. cl. 3 – redd. Dom. €. 1,08 - redd. agr. €. 0,99

sem. arb.	- sup. ha 00. 03.47 x €/ha	7.500,00	= €.	260,25
Oliveto	- sup. ha 00. 35.63 x €/ha	10.000,00	= €.	3.563,00

Totale LOTTO D = €. 3.823,25

LOTTO E

Terreni agricoli

(part.lla n° 225 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta interamente impiantato a seminativo ed accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva è di ha. 00.04.60.

part.lla n° 225 – ha. 00.04.60 – qualità sem. arb. – redd. Dom. €. 2,14 - redd. agr. €. 1,43

sem. arb.	- sup. ha 00. 04.60 x €/ha	7.500,00	= €.	345,00
-----------	----------------------------	----------	------	--------

Totale LOTTO E = €. 345,00

LOTTO F

Fabbricato ex rurale

(part.lla n° 73 del fog. n° 37)

Fabbricato ex rurale della sup. catastale di mq. 170. senza reddito

seminativo - sup. ha 00. 01.70 x €/ha 7.500,00 = €. 127,50

Totale LOTTO F = €. 127,50

PREZZO BASE

€. 453.983,75

Orvieto 07.06.2010

Il Consulente Tecnico

Geom. Marco Ciarlora

ALLEGATI:

- 1) visure catastali;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) servizio fotografico
- 4) copia di Concessioni Edilizie;
- 5) Certificati conservatoria registri immobiliari

FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI

CATASTALI

LOTTO A

Fabbricato urbano

Fog. n° 21 , part.lla n° 352

Abitazione	mq. 110.00	x €/mq. 1200,00	= €.	132.000,00
- Magazzini al p. Terra	mq. 110.00	x €/mq. 600,00	= €.	66.000,00

Terreni agricoli

(part.lla n° 485,486 del fog. 21 – ex 331)

Nell'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risultano presenti colture arboree di vario genere, classificabile quindi come orto urbano, ed un fabbricato destinato ad annesso agricolo (posto sulla part.lla n° 486). La superficie complessiva di ha. 00.05.00 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così suddivisa:

part.lla n° 485 – ha. 00.03.80 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 1,67 - redd. agr. €. 1,47

part.lla n° 486 – ha. 00.01.20 – qualità semin.-cl 2 – redd. Dom. €. 0,53 - redd. agr. €. 0,46

Sem. - sup. ha 00.05.00 x €/ha 7.500,00 = €.

375,00

Totale LOTTO A = €. 198.375,00

LOTTO B

Fabbricato urbano

(part.lla n° 361 sub. 1,2 – ex part.lla 362)

Abitazione P.T.	mq. 81.24	x €/mq. 1150,00	= €.	93.426,00
Abitazione P.I.	mq. 81.53	x €/mq. 1150,00	= €.	93.759,50
Annessi al p. mezzanino	mq. 68.00	x €/mq. 600,00	= €.	40.800,00
Annessi al p. seminterrato	mq. 15,80	x €/mq. 300,00	= €.	4.740,00

Terreni agricoli

(part.lla n° 364, 365 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta parte integrante della corte del fabbricato, e pertanto non vendibile separatamente.

Pascolo arb. - sup. ha 00.00.09 x €/ha 2.500,00 = €.

2,25

Oliveto - sup. ha 00.00.15 x €/ha 22.000,00 = €.

33,00

Totale LOTTO B = €. 232.760,75

LOTTO C

Porzione di Fabbricato urbano

(part.lla n° 361 sub. 3)

- Garage	mq.	57,00	x €/mq.	300	= €.	17.100,00
- Rip.	mq.	6,40	x €/mq.	200	= €.	1.280,00
Totale LOTTO C					= €.	18.380,00

LOTTO D

Terreni agricoli

(part.lla n° 114 del fog. n° 20)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta parzialmente impiantato a uliveto ed in parte a seminativo arborato, accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva di ha. 00.39.10 risultante dalle superfici parziali delle singole particelle risulta così suddivisa:

sem. arb.	- sup. ha 00. 03.47	x €/ha	7.500,00	= €.	260,25	
Oliveto	- sup. ha 00. 35.63	x €/ha	10.000,00	= €.	3.563,00	
Totale LOTTO D					= €.	3.823,25

LOTTO E

Terreni agricoli

(part.lla n° 225 del fog. n° 21)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta interamente impiantato a seminativo ed accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva è di ha. 00.04.60.

sem. arb.	- sup. ha 00. 04.60	x €/ha	7.500,00	= €.	345,00	
Totale LOTTO E					= €.	345,00

LOTTO F

Fabb. Ex rurale

(part.lla n° 73 del fog. n° 37)

L'appezzamento di terreno costituito dalle part.lla sopra menzionate, risulta interamente impiantato a seminativo ed accessibile dalla strada principale. La superficie complessiva è di ha. 00.01.70. Quest'unica particella di terreno viene relazionata separatamente e forma a se un unico lotto, ma la logica dovrebbe indicarla come da accorparsi al LOTTO già formato nella precedente CTU (in atti e redatta dal sottoscritto); LOTTO indicato con la lettera "A" all'interno del quale risulta toponomasticamente inglobata.

seminativo	- sup. ha 00. 01.70	x €/ha	7.500,00	= €.	127,50	
Totale LOTTO F					= €.	127,50

L' INVIM (imposta Comunale sull'incremento di valore degli Immobili) in forza della Legge 421/9 non è più in vigore dalla data del 1 gennaio 1993.

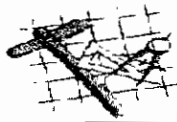
Tuttavia, per il decennio successivo al 31.12.1992 e fino alla data del 13.12.2001, tale imposta andava pagata per la parte maturata fino a tale data.

Ad oggi tale imposta risulta non più in vigore.

ntato a
lessiva

ntato a

antato a
0.01.70.
e, ma la
in atti e
risulta



COMUNE DI ORVIETO
Provincia di Terni

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione n° 25/09 riunita alla 47/08 G.E. Dott. **FEDERICO**
BONATO

Contro:

Promossa da:
NON PERFORMING LOANS

Documentazione fotografica

Orvieto

Il Tecnico



VEDUTE PROSPETTICHE DEL FABBRICATO (part.lla 352 – lotto A)



Foto n° 1



Foto n° 2

VEDUTE PROSPETTICHE DEL FABBRICATO (part.lla 352 – lotto A)



Foto n° 3

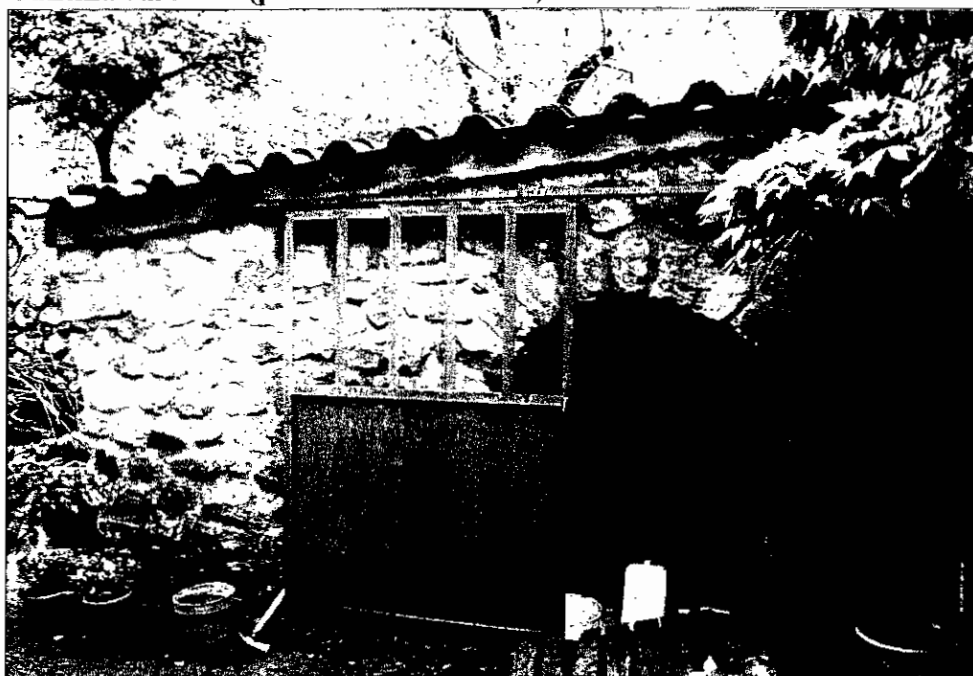


Foto n° 4

Ingresso al fabbricato (part.lla 352 – lotto A)
Foto n° 5



Foto n° 6
Cantina sul retro (part.lla 352 – lotto A)



Terreno circostante la particella 352 – part.lle 485, 486



Foto n° 7



Foto n° 8

locale magazzino al piano terra (part.IIa 352- lotto A)

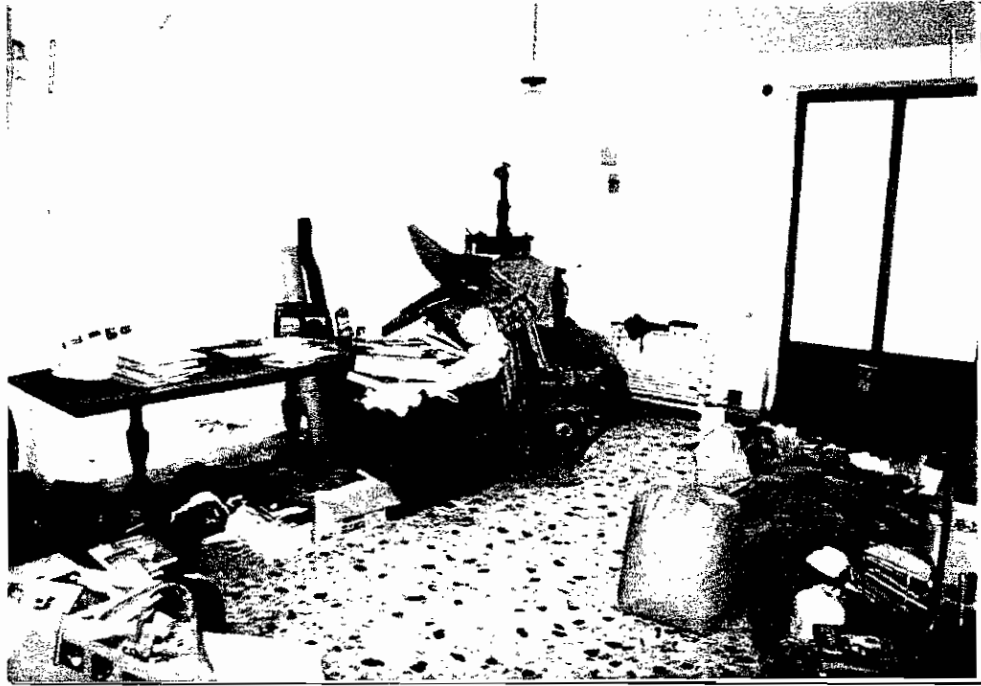


Foto n° 9



Foto n° 10

locale magazzino al piano terra (part.lla 352- lotto A)



Foto n° 11

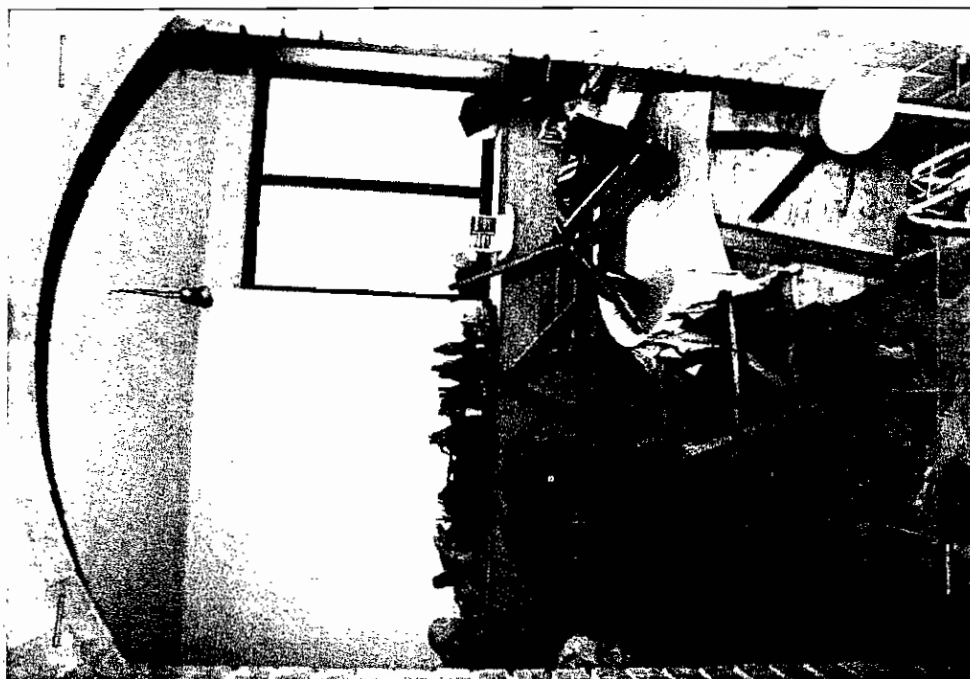


Foto n° 12

Foto n° 13
Interni fabbricato (part.lla 352 – lotto A)

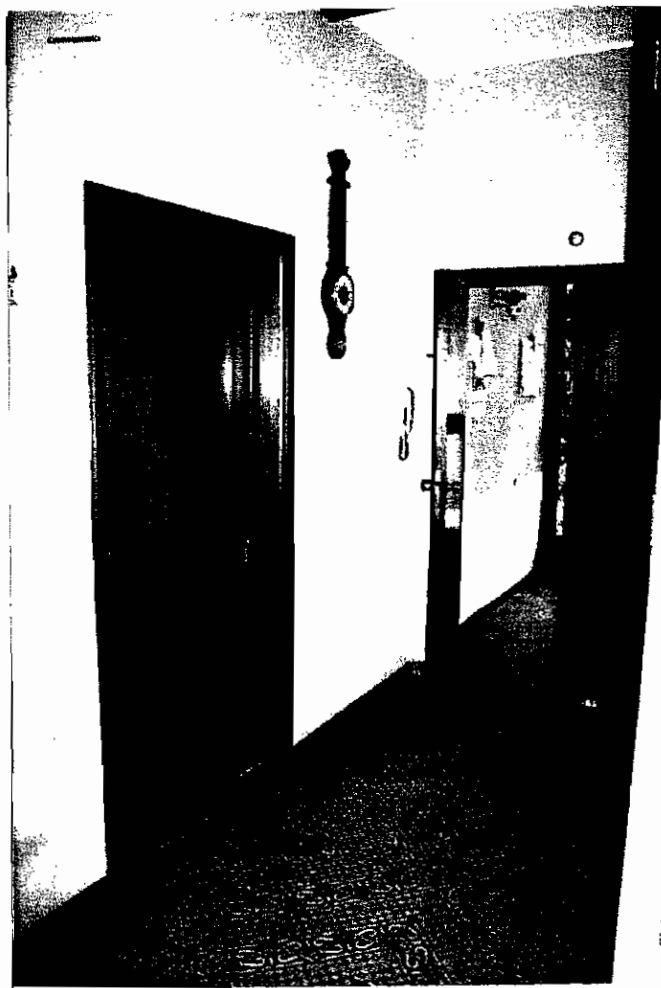


Foto n° 14



Foto n° 15
Interni fabbricato (part.lla 352 – lotto A)

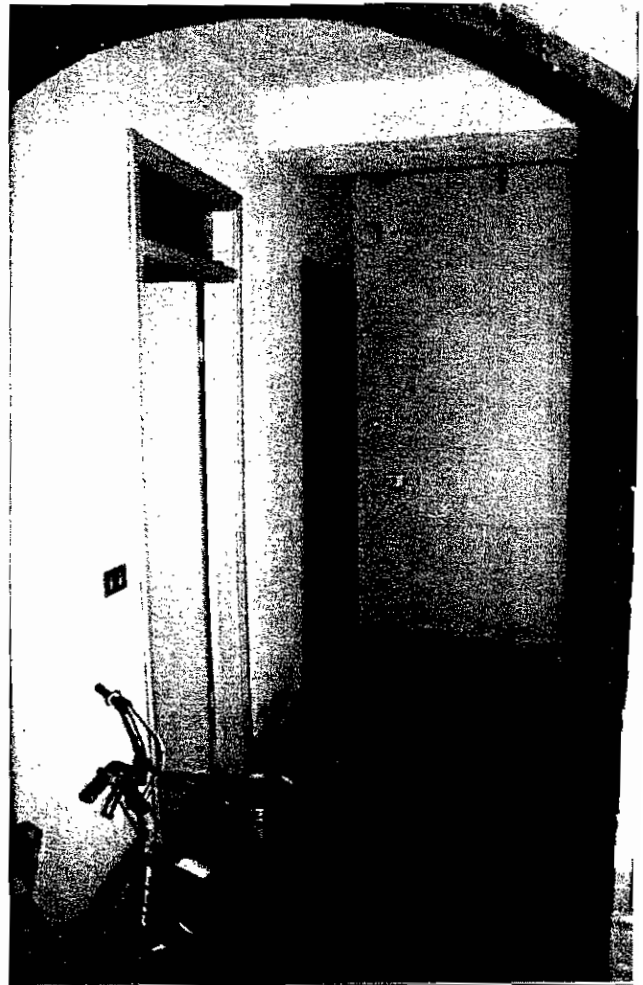


Foto n° 16

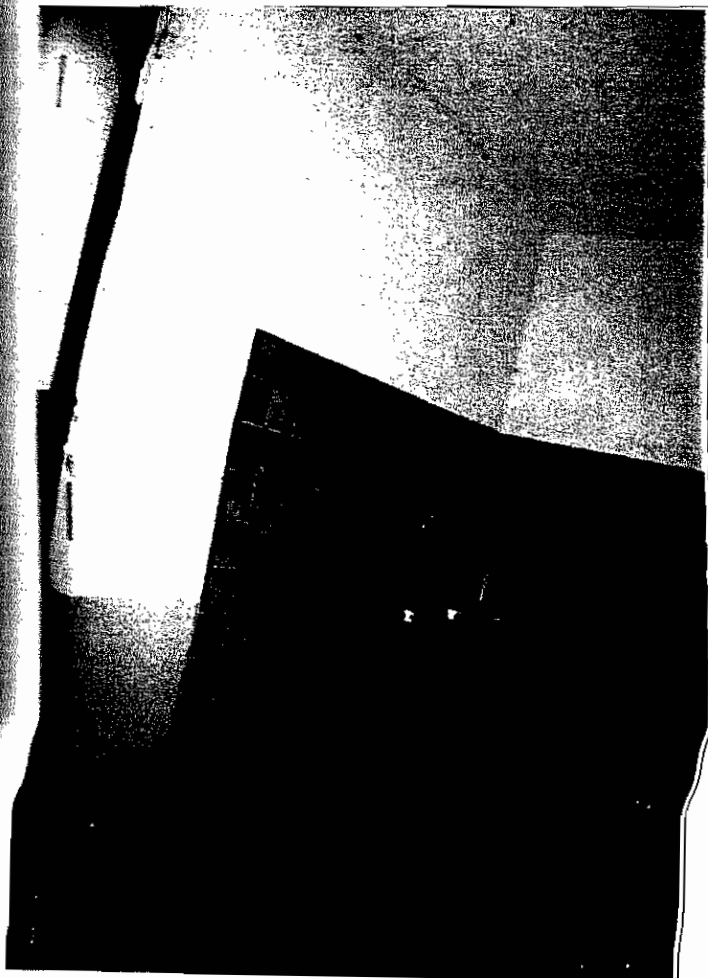


Foto n° 17
Interni fabbricato (part.IIa 352 – lotto A)

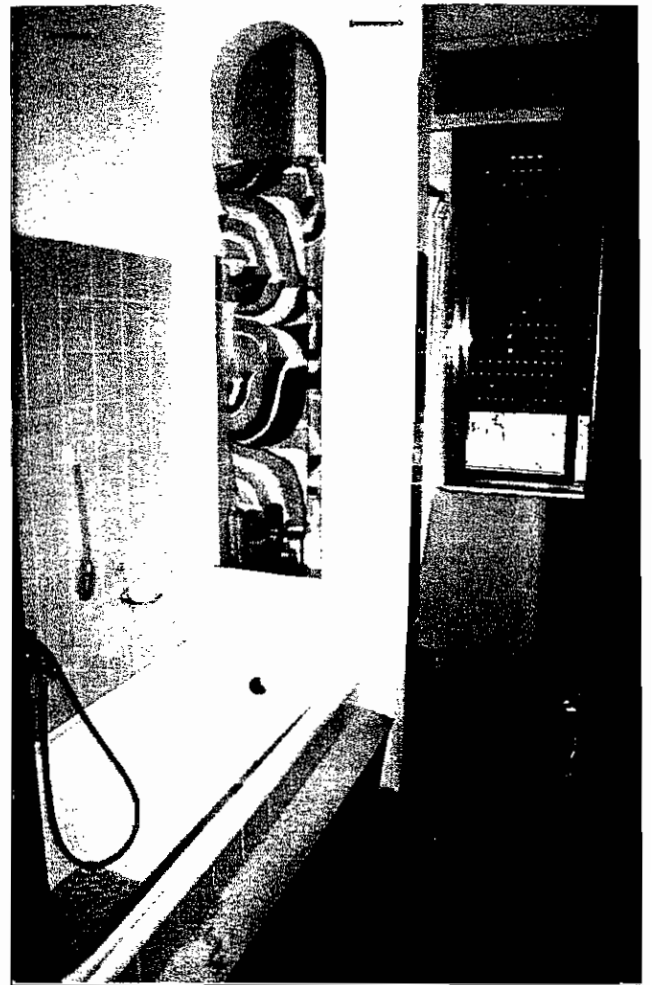
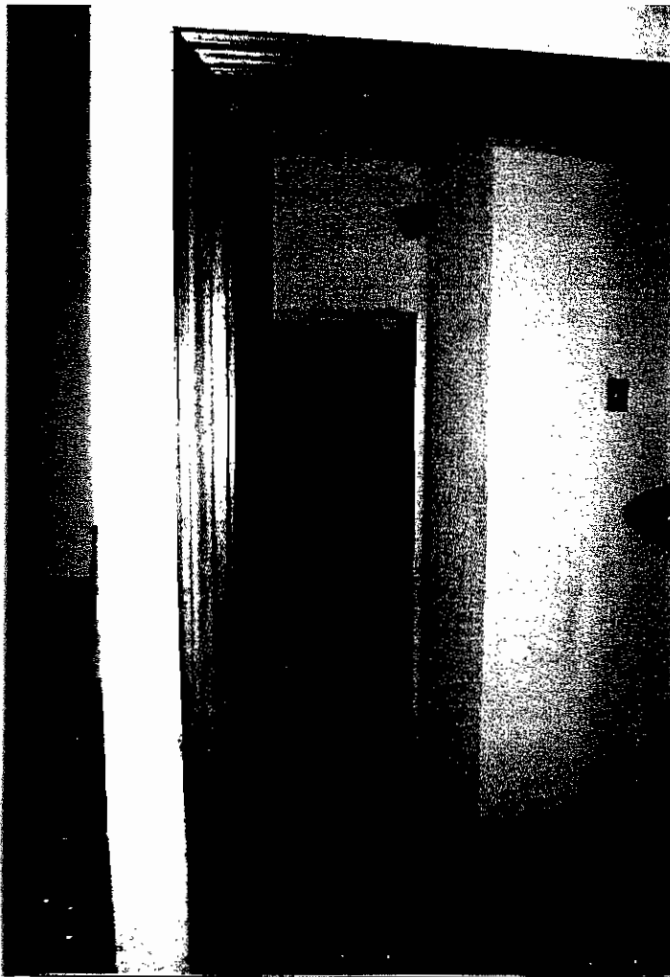


Foto n° 18



Interni fabbricato (part. II 352 – lotto A)

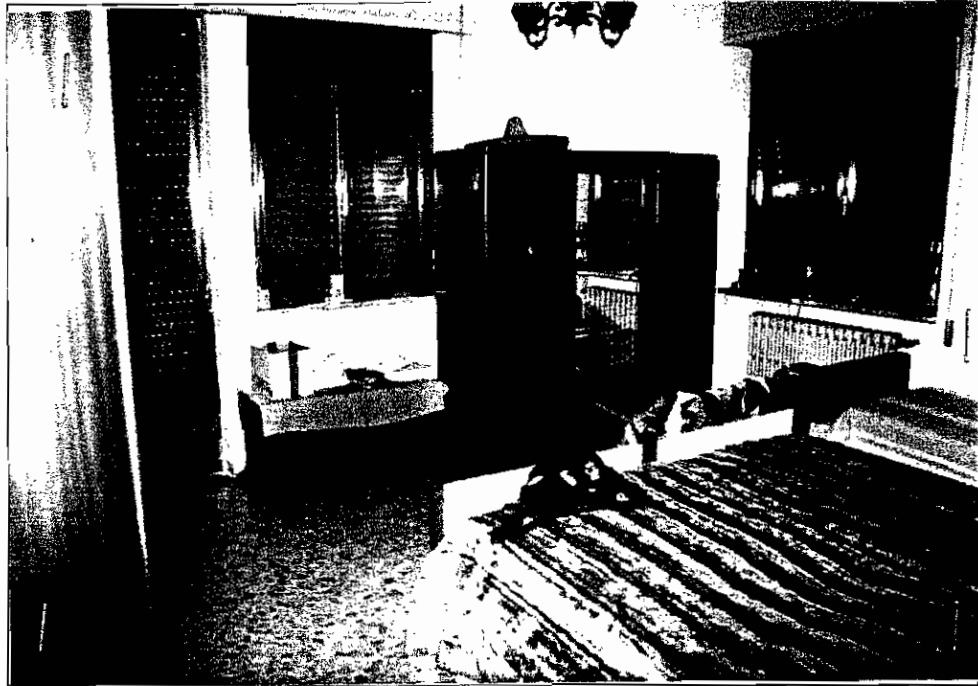


Foto n° 19 – camera

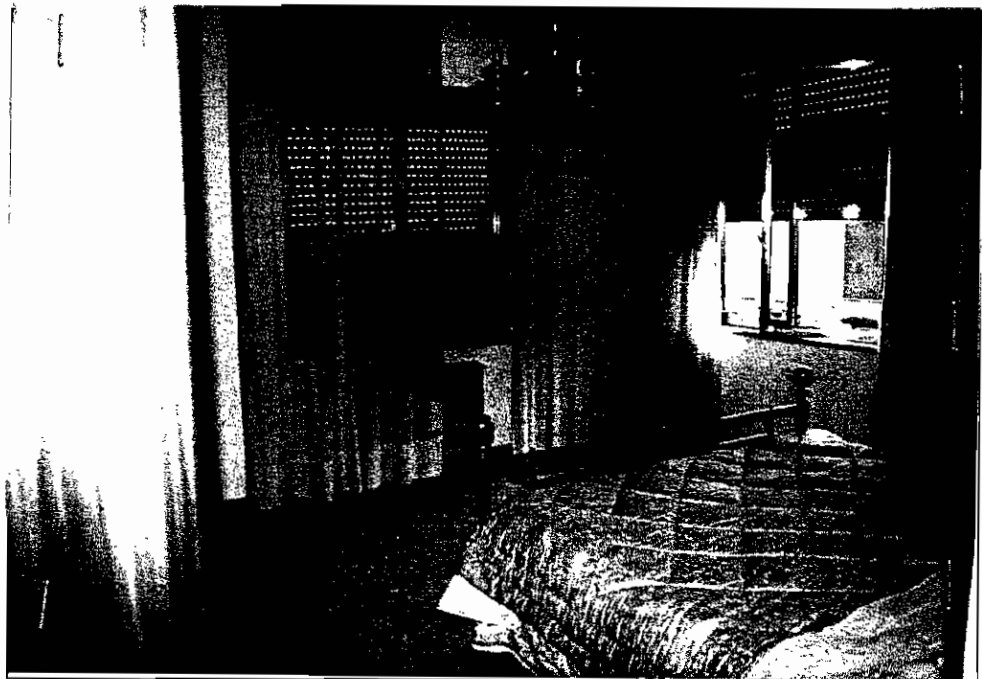


Foto n° 20 – camera

PRODOTTORE: CANTIERI RECENTI S.p.A. - PIAZZA S. CARLO 11/15 - 36018 S. ANTONIO DI S. GIACOMO (VI) - TEL. 0445/37137

Interni fabbricato (part.II 352 – lotto A)



Foto n° 21 – bagno

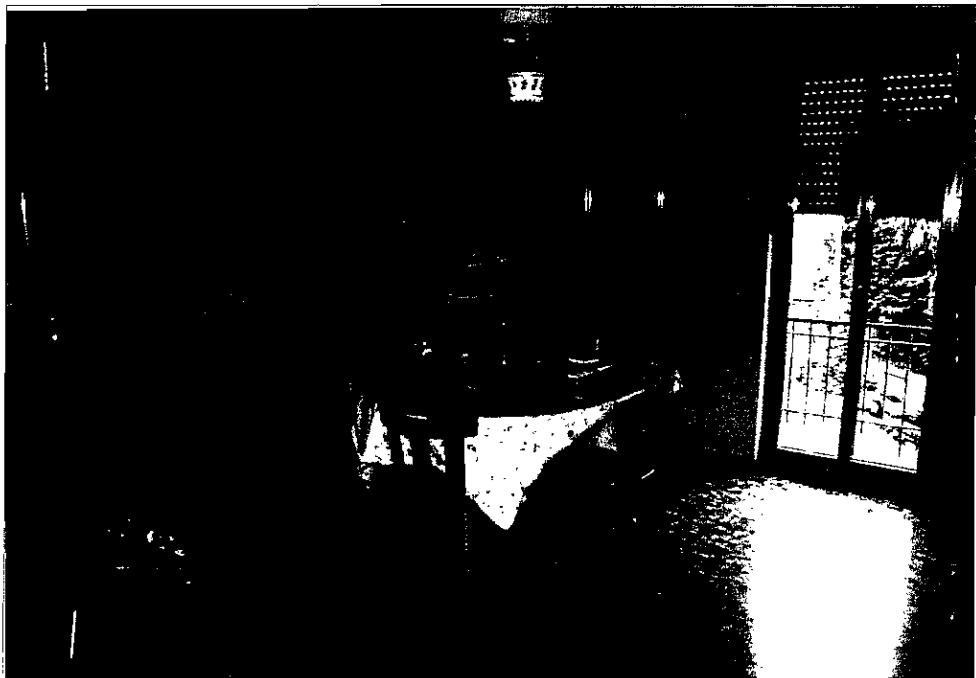


Foto n° 22 – pranzo

Interni fabbricato (part.II 352 – lotto A)



Foto n° 23 – soggiorno

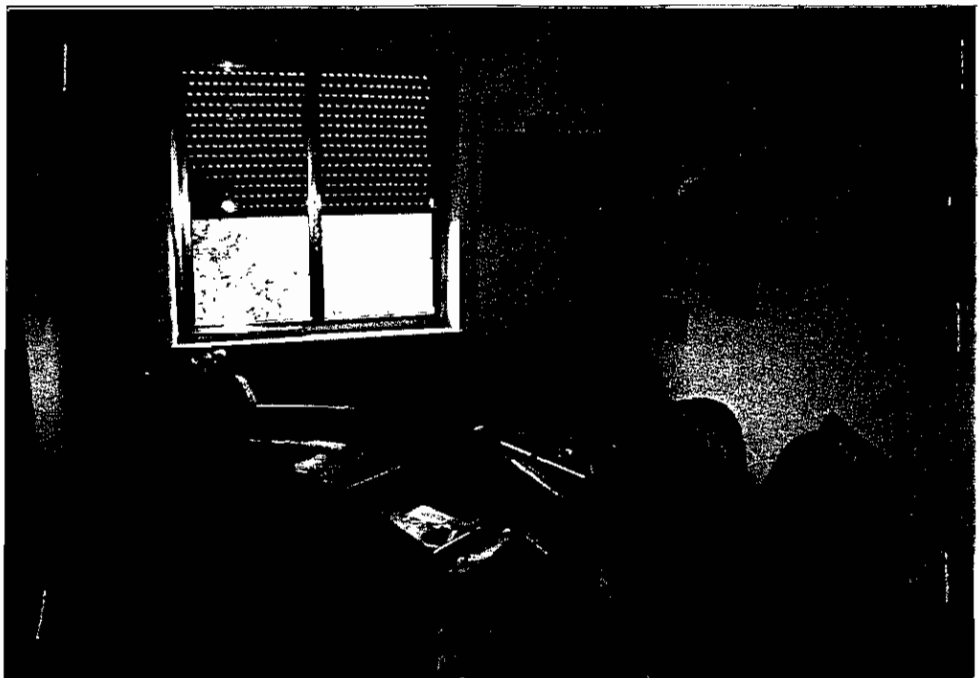


Foto n° 24 – ingresso

Particolari prospetti e accessi (part. II 361 SUB. 1,2,3 – lotto B e C)



Foto n° 25



Foto n° 26

Particolari prospetti e accessi (part.II 361 SUB. 1,2,3 – lotto B e C)



Foto n° 27



Foto n° 28

Particolari prospetti e accessi (part.II 361 SUB. 1,2,3 – lotto B e C)

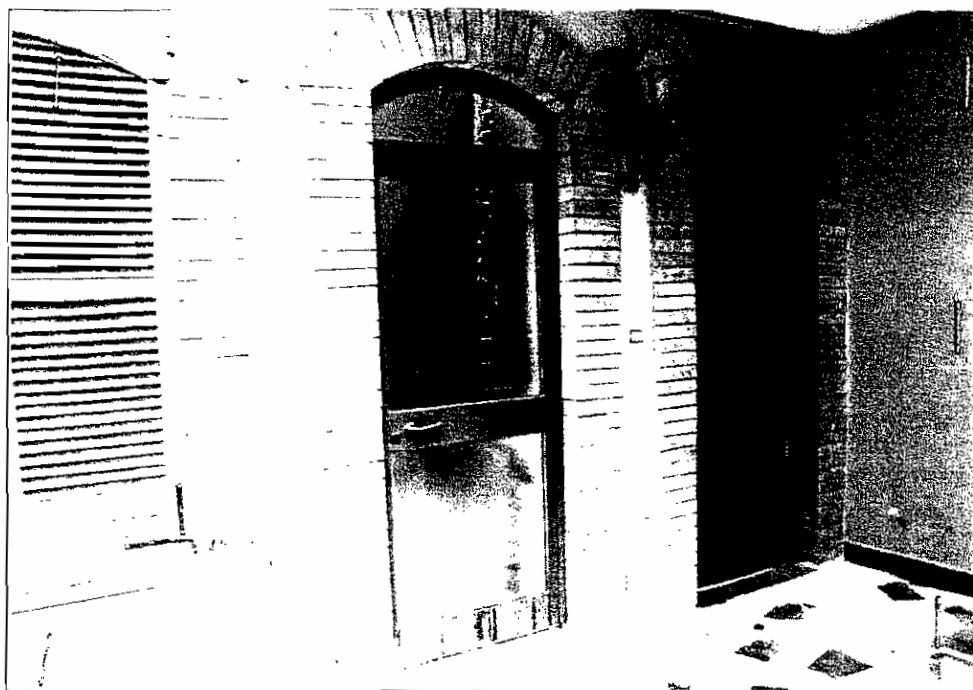


Foto n° 29



Foto n° 30

Particolari prospetti e accessi (part. II 361 SUB. 1,2,3 – lotto B e C)

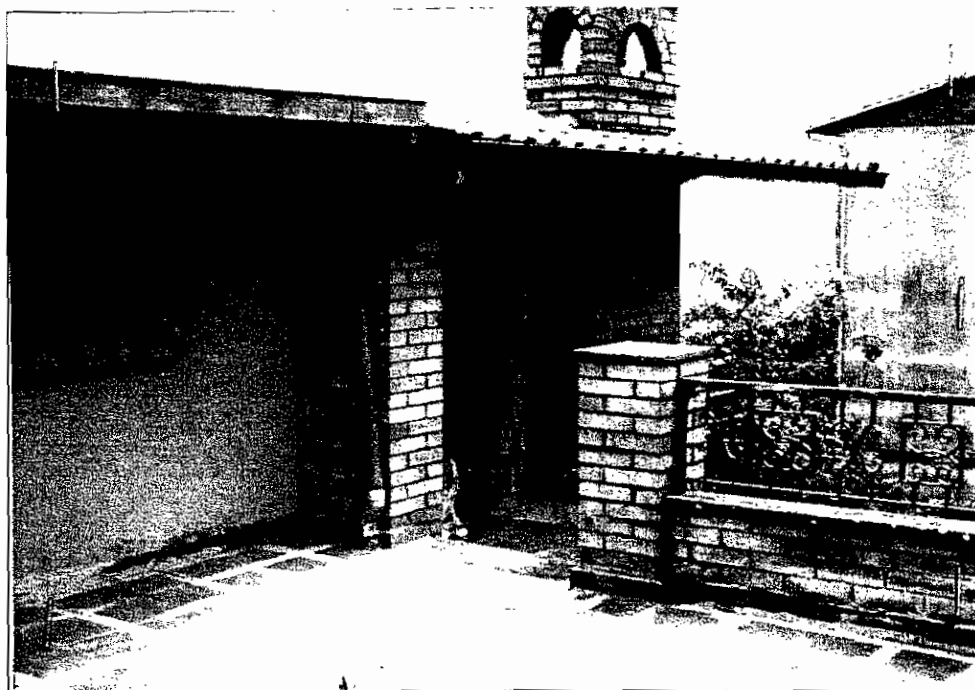


Foto n° 31



Foto n° 32

Particolari prospetti e accessi (part.II 361 SUB. 1,2,3 – lotto B e C)

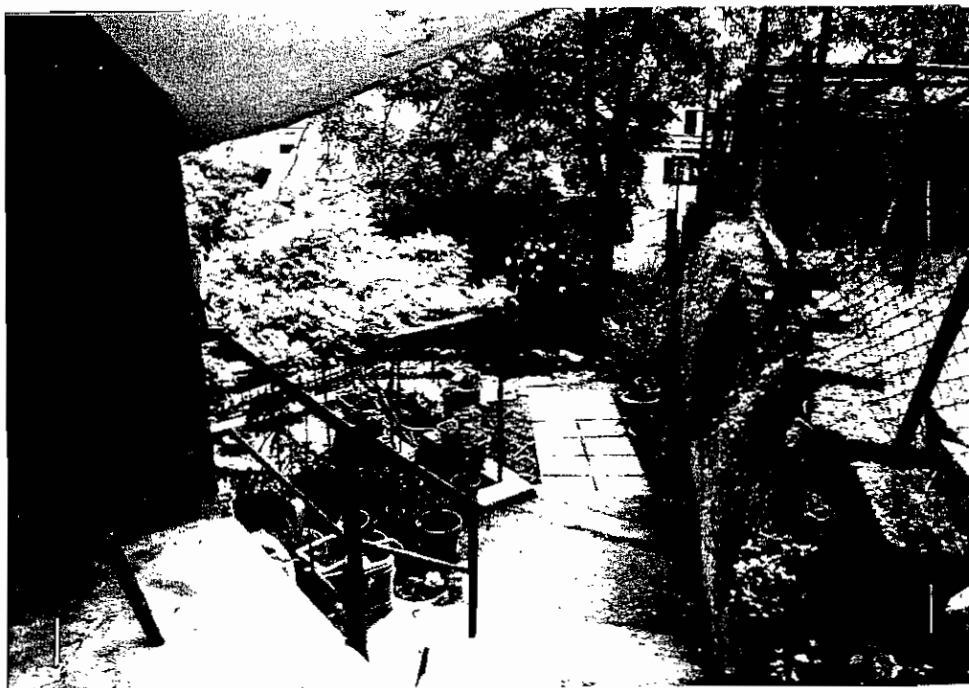


Foto n° 33

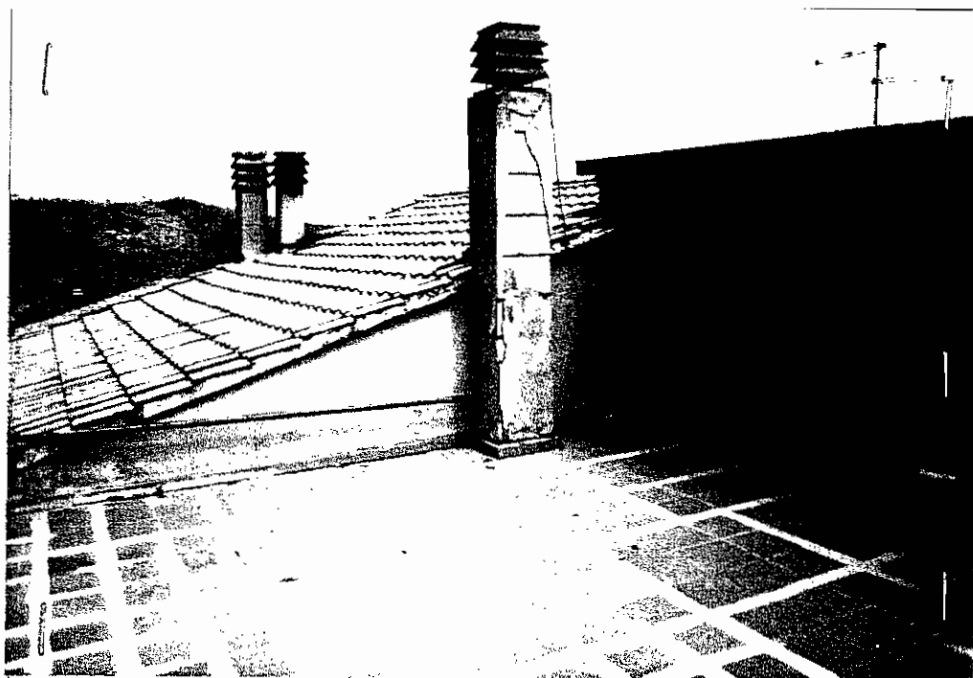


Foto n° 34

Particolari interni – piano mezzanino (part.II 361 SUB. 1,2 – lotto B)



Foto n° 35



Foto n° 36

Particolari interni – piano mezzanino (part. II 361 SUB. 1,2 – lotto B)

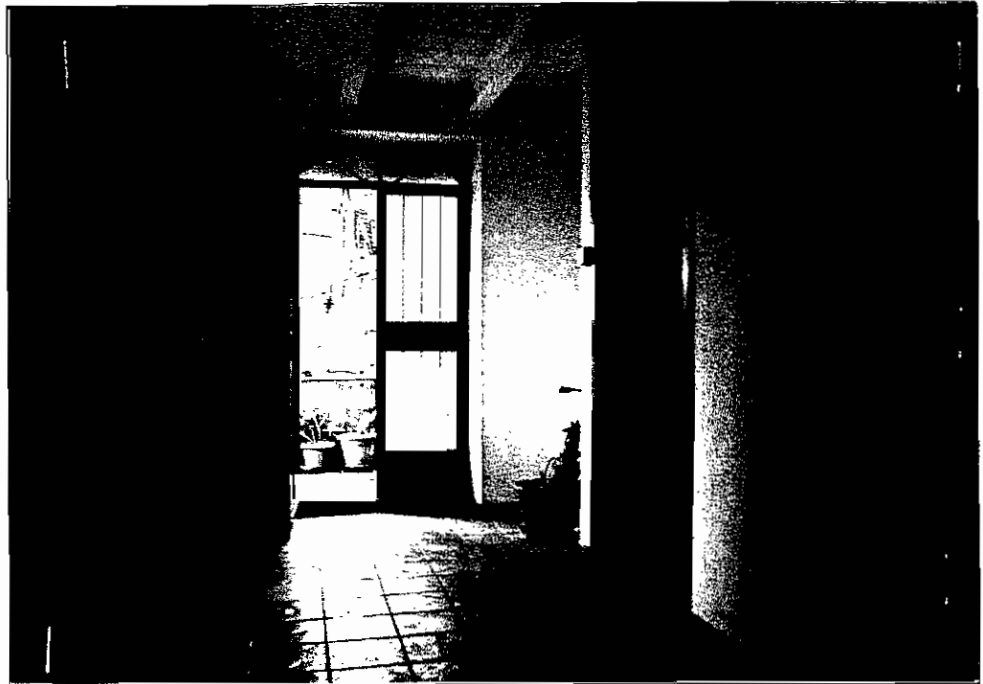


Foto n° 37

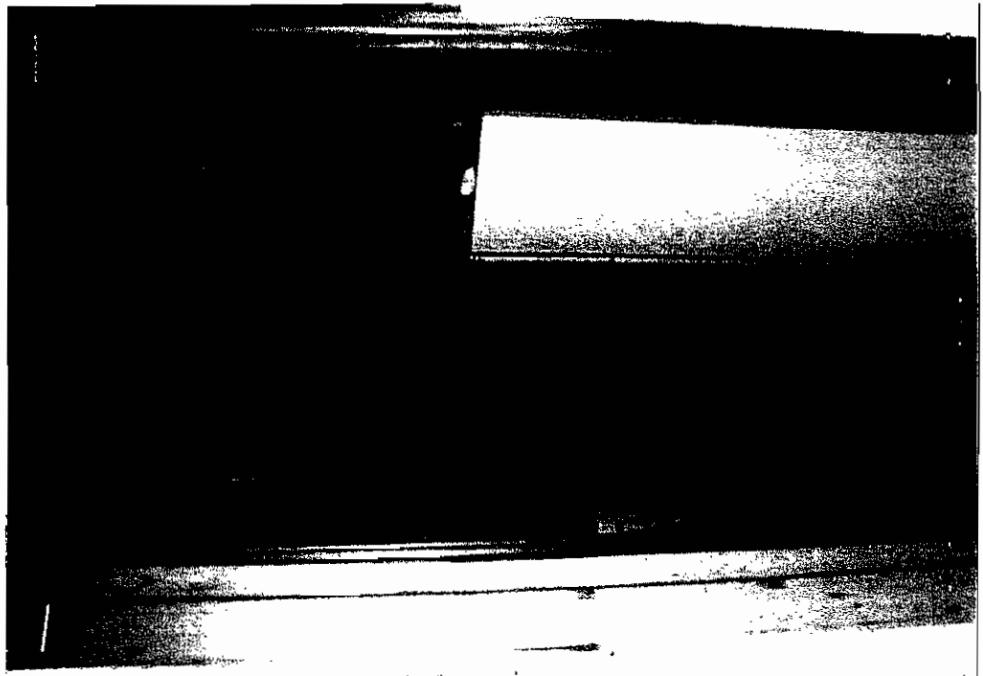


Foto n° 38

Particolari interni – piano primo (part.II 361 SUB. 1,2 – lotto B)

Foto n° 39

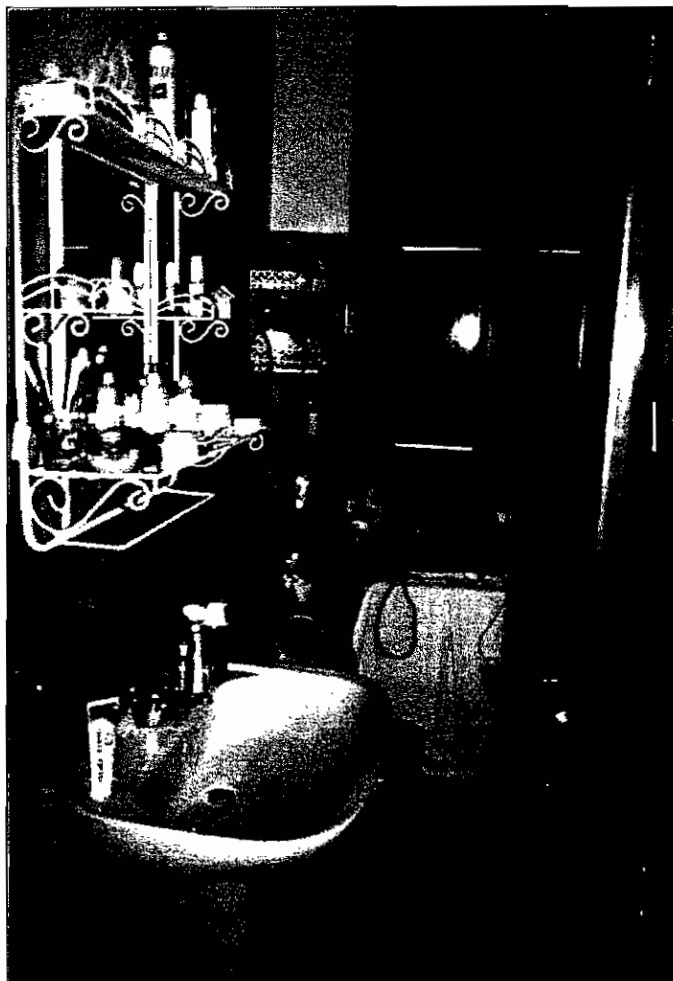


Foto n° 40

Particolari interni – piano primo (part. II 361 SUB. 1,2 – lotto B)

Foto n° 41



Foto n° 42



Particolari interni – piano seminterrato (part.II 361 SUB. 1,2 – lotto B)

Foto n° 43



Particolari interni – piano seminterrato (part.II 361 SUB. 3 – lotto B)

Foto n° 44





Particella 73 fog. 37 – corte fabbricato rurale (lotto F)
Foto n° 46



Particella 73 fog. 37 – corte fabbricato rurale (lotto F)

Foto 47

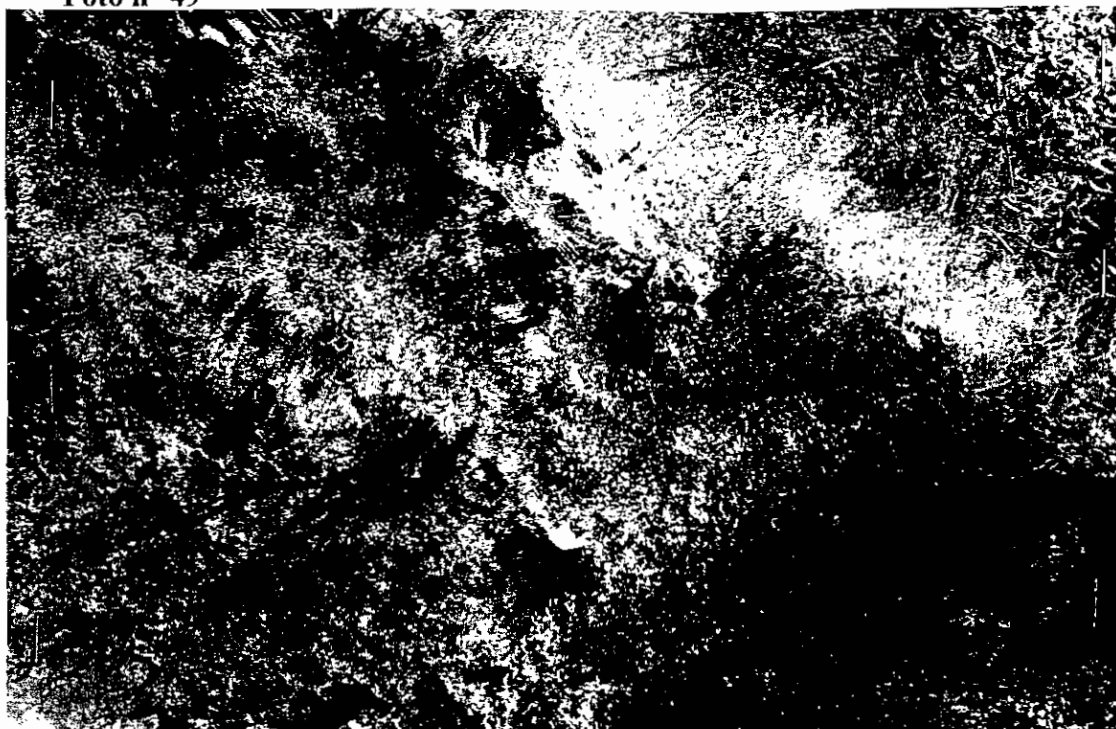


Particella 73 fog. 37 – corte fabbricato rurale (lotto F)
Foto n° 48



Particella 225 fog. 21 – terreno (lotto E)

Foto n° 49



Particella 225 fog. 21– terreno (lotto E)

Foto n° 50



Particella 114 fog. 20 – terreno (lotto D)



Particella 225 fog. 20– terreno (lotto D)
Foto n° 52



TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
OMISSIS

contro

OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. 000047/08

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Custode Giudiziario Avv. Ester Ferrara

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Nelita Proietti

Iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 314

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 770

C.F. PTNL769R6ZL17M4 - P.Iva 01210510336

con studio in Terni (Terni) Via Carlo Guglielmi 27

telefono: 074458582

cellulare: 3355436280

fax: 074458582

email: nelitarchitetto@tiscali.it





Beni in Alleronia (Terni)

Lotto 001

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa singola sito in Alleronia (Terni) frazione Alleronia.

La prima concessione rilasciata dall'amministrazione pubblica per la costruzione dell'immobile risale al 1965. Nel tempo ha subito delle varianti per quanto riguarda la distribuzione interna e per la realizzazione di un terrazzo nel lato opposto l'ingresso. L'immobile è costituito dal piano terra dove attualmente sono individuati un garage, magazzini e un bagno, e dal primo piano che è costituito da ampio soggiorno con cucina, tre camere da letto e un bagno con accesso diretto dall'esterno. Inoltre l'abitazione ha un sottotetto che per le sue caratteristiche non può essere dichiarato abitabile. Il proprietario, al momento del sopralluogo, dichiara che di recente è stato realizzato un cappotto esterno a tutte le pareti esterne, per migliorare l'efficienza termica dell'immobile. Il lotto di pertinenza dell'immobile è in parte delimitato da muro con sovrastante recinzione in metalli, ed ha una pavimentazione esterna in cotto posato in opera a spina di pesce.

Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie lorda di circa mq 308,43

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a Sig. OMISSIS nato ad Alleronia il 05.11.1921 foglio 21 mappale 352 categoria A/2, classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: Euro 433,82.

Note: Nella visura catastale è riportato il seguente l'indirizzo via Fontalone n. 19

B. TERRENO: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Alleronia (Terni) frazione Alleronia.

Superficie complessiva di circa mq 500.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Sig. OMISSIS nato ad Alleronia il 05.11.1921 foglio 21 mappale 485 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 380, - reddito agrario: euro 1,47, - reddito dominicale: euro 1,67.

Coerenze: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 331 - foglio 21 part. 332

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 486 - foglio 21 part. 487 - foglio 21 part. 488

- terreni: intestata a Sig. OMISSIS nato ad Alleronia il 05.11.1921 foglio 21 mappale 486 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 120, - reddito agrario: euro 0,46, - reddito dominicale: euro 0,53.

Coerenze: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 331 - foglio 21 part. 332

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 485 - foglio 21 part. 487 - foglio 21 part. 488

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: supermercato (sufficiente), farmacie (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - i principali centri limitrofi sono Orvieto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio orvietano, le attrazioni storiche presenti sono: nucleo storico di Orvieto.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (19,6), ferrovia (7,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiare del proprietario del bene

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nelita Proietti



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: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **OMISSIS., contro OMISSIS, tra gli altri**, a firma di Tribunale di Orvieto in data 31/08/2001 ai nn. 168 di rep. iscritto a Terni in data 04/09/2001 ai nn. 1532 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 60.000.000

importo capitale: Lire 37.192.711

Si rilevano Annotamenti nn.: 839 del 15/04/2006; 844 del 15/04/2006; 849 del 15/04/2006; 853 del 15/04/2006; 858 del 15/04/2006; 1641 del 03/10/2007; 581 del 30/03/2009; 584 del 30/03/2009; 2605 del 24/11/2009; 2854 del 18/12/2009; 1248 del 20/05/2010 per restrizioni dei beni..

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS, tra gli altri**, a firma di Tribunale di Orvieto in data 20/09/2001 ai nn. 183 di rep. iscritto a Terni in data 04/10/2001 ai nn. 1719 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 220.000.000

importo capitale: Lire 220.000.000

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS, tra gli altri** a firma di Tribunale di Orvieto in data 12/05/2009 ai nn. 305 di rep. trascritto a Terni in data 05/06/2009 ai nn. 4449 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS, tra gli altri** a firma di Tribunale di Orvieto in data 12/05/2009 ai nn. 305 di rep. trascritto a Terni in data 10/07/2009 ai nn. 5376 di reg. part. - La presente nota si deposita in rettifica a quella depositata presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 05/06/2009 ai nn. 4449 di reg. part. in quanto nella precedente nota è stata erroneamente indicato il nome del soggetto contro **OMISSIS** anzichè **OMISSIS.**

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

PART. 352:

PIANO TERRA- Facendo un confronto con l'ultimo elaborato approvato dall'amministrazione pubblica relativo alla variante distributiva del piano terra del 21.07.1982 risultano delle difformità distributive interne.

PIANO PRIMO-Facendo un confronto con l'elaborato relativo all'ultima concessione rilasciata risultano difformità a livello distributivo interno.

PART. 485: dal sopralluogo è emersa la presenza di un vano cantina-magazzino seminterrata, annessa ad una grotta di epoca incerta, tale vano non risulta da nessun elaborato concessionato ed inoltre non rispetta le distanze dal confine di proprietà. In base all'art. 45 del R.E. vigente le distanze minime sono da considerarsi inderogabili, salvo un eventuale accordo con l'ente proprietario della strada. La irregolarità riscontrata è considerata di difficile sanabilità.

PART. 486: Dal sopralluogo è emersa la presenza di un passo carrabile con accesso laterale rispetto il lotto, da tale ingresso ha accesso carrabile l'abitazione che insiste nel lotto adiacente, identificato catastalmente con la part. 332. Su dichiarazione del proprietario è emerso che tale passaggio non è regolamentato da nessun atto.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante:

CIL- MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN SANATORIA (LEGGE 164 DEL 11.11.2014 ART.17 COMMA 7)

PRATICA AMMINISTRATIVA E SANZIONE: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Il lotto I è costituito da:

- part. 352 che comprende sia il fabbricato che il terreno circostante
- part. 485 terreno
- part. 486 terreno con annesso ad esso graffiato

PART. 352: dal sopralluogo svolto si riscontrano nell'abitazione delle difformità a livello distributivo interno e a livello di aperture esterne. Da un confronto tra l'elaborato planimetrico catastale scala 1:1000 e l'elaborato planimetrico scala 1:200, l'immobile risulta essere posizionato in modo diverso.

PART. 485: dal sopralluogo è emersa la presenza di un vano cantina-magazzino seminterrata, annessa ad una grotta di epoca incerta, nella planimetria catastale non è inserito.

PART. 486: Non sono state evidenziate difformità.

Per le difformità sopra evidenziate sarà necessario eseguire:

-PART. 352: variazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica degli immobili oggetto di esecuzione, redazione di DOCFA, per un costo stimabile all'attualità in circa Euro 500,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali

- PART. 352: Rettifica del piazzamento del fabbricato all'interno del lotto con un costo stimabile all'attualità di circa Euro 1000,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali.

- PART. 485: Aggiornamento della mappa catastale e DOCFA per un costo complessivo di circa Euro 1500,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali. L'IMMOBILE CATASTALMENTE E' INDIVIDUATO CON L'INDIRIZZO VOC. FONTALONE N. 19

Oneri totali: € 3.000,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. (Cfr allegato n.12)

Sono in fase di richiesta presso i competenti Archivi Distrettuali Notarili le copie degli atti di provenienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nato ad Allerona il 05/11/1921 proprietario dal 17/11/1960 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di OMISSIS in data 17/11/1960 ai nn. 896 di rep. trascritto a Terni in data 10/01/1961 ai nn. 34 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA per lavori di Nuova realizzazione intestata a Sig. OMISSIS. Concessione Edilizia

VARIANTE A LICENZA DI NUOVA COSTRUZIONE DEL 14.09.1965 per lavori di Nuova realizzazione intestata a Sig. OMISSIS.

Concessione Edilizia rilasciata in data 06/06/1966 l'Agibilità è stata rilasciata in data 16/12/1967

L'inizio lavori relativo alla pratica è del 07.06.1966

La fine lavori è del 03.10.1967.

Nella pratica è riportato come indirizzo dell'immobile Via Madonna dell'Acqua n. 45

OPERE INTERNE n. 36 del 1982 per lavori di Nuova distribuzione interna del piano terra intestata a Sig. OMISSIS.

Concessione Edilizia presentata in data 22/07/1982 rilasciata in data 02/08/1982 Nel 1968 risulta essere stata presentata una pratica edilizia n. 2/68 per apertura finestra e costruzione di terrazzino, ma non è rintracciabile in archivio.

Descrizione casa singola di cui al punto A

L'immobile identificato con il Lotto 1 è sito in Allerona (Terni) frazione Allerona .

La prima concessione rilasciata dall'amministrazione pubblica per la costruzione dell'immobile risale al 1965. Nel tempo ha subito delle varianti per quanto riguarda la distribuzione interna e per la realizzazione di un terrazzo nel lato opposto l'ingresso. L'immobile è costituito dal piano terra dove attualmente sono individuati: un garage, magazzini e un bagno, e dal primo piano che è costituito da ampio soggiorno con cucina, tre camere da letto e un bagno con accesso diretto dall'esterno. Inoltre l'abitazione ha un sottotetto che per le sue caratteristiche non può essere dichiarato abitabile. Il proprietario, al momento del sopralluogo, dichiara che, recentemente, è stato realizzato un cappotto esterno a tutte le pareti perimetrali, per migliorare l'efficienza termica dell'immobile. Il lotto di pertinenza dell'immobile è in parte delimitato da muro con sovrastante recinzione in metalli, ed ha una pavimentazione esterna in cotto posato in opera a spina di pesce. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 308,43

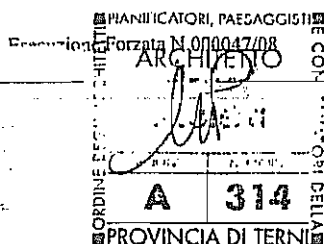
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Sig. OMISSIS nato ad Allerona il 05.11.1921 foglio 21 mappale 352 categoria A/2, classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: Euro 433,82.

Note: Nella visura catastale è riportato il seguente indirizzo via Fontalone n. 19

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70-3,00.

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nélita Proietti



Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.C. n.8 del 10.03.97 l'immobile è identificato nella zona ZONE BS- ZONE RESIDENZIALI-SATURE

Norme tecniche ed indici: " Sono le parti del territorio totalmente edificate, diverse dalla zona A, destinate prevalentemente alla residenza....Nell'ambito di tali zone gli edifici esistenti possono essere assoggettati ai seguenti tipi di intervento: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia...."

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n.3 del 10.01.2014 l'immobile è identificato nella zona R2- subcomparto B

Norme tecniche ed indici: "I subsistemi R2 del territorio comunale riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente....Negli ambiti dei subsistemi R2 sono stati rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario Iuf è ricompreso tra 0.3 e 1.0 mq/mq
- l'altezza massima non potrà superare i mt: 10,50

Effettuando una verifica sommaria della cubatura realizzata nel sub-comparto B, risulta essere presente ancora della cubatura residua, sempre nel rispetto di tutte le norme vigenti per quanto riguarda distanze dai confini, tra gli edifici, altezze massime etc...

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra: magazzino garage	Sup. reale lorda	131,60	1,00	131,60
cortile esterno	Sup. reale lorda	246,00	0,15	36,90
piano primo: appartamento residenziale	Sup. reale lorda	135,50	1,00	135,50
terrazzi	Sup. reale lorda	7,50	0,25	1,88
scala esterna	Sup. reale lorda	17,00	0,15	2,55
	Sup. reale lorda	537,60		308,43

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non visibili, materiale: non visibili, condizioni: non visibili.
- Strutture verticali:* materiale: muratura portante, condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: solaio in latero-cemento, condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a.e laterizio, condizioni: sufficienti.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: tegole, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di tuffi, coibentazione: esterna con pannello di pilistirolo, rivestimento: intonaco, mattoni a facciavista e pietra, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, piastrelle in gres, marmo, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Giudice Dr. Giubilei Natalia
 Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
 Perito: Arch. Nelita Proietti



- Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Note: Non sono state rilasciate certificazioni dell'impianto
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Note: Non sono state rilasciate certificazioni dell'impianto
- Fognatura:** tipologia: posta, rete di smaltimento: non visibile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
- Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non visibile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "F".

Accessori:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Allerona (Terni) frazione Allerona.

Superficie complessiva di circa mq 500

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Sig. OMISSIS nato ad Allerona il 05.11.1921 foglio 21 mappale 485 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 380, - reddito agrario: euro 1,47, - reddito domenicale: euro 1,67.

Coerenze: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 331- foglio 21 part. 332

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 486 - foglio 21 part. 487- foglio 21 part. 488

- terreni: intestata a Sig. OMISSIS nato ad Allerona il 05.11.1921 foglio 21 mappale 486 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 120, - reddito agrario: euro 0,46, - reddito domenicale: euro 0,53.

Coerenze: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 331 - foglio 21 part. 332

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 part. 485- foglio 21 part. 487- foglio 21 part. 488

Il terreno ha una forma geometrica, una orografia pendenza da Ovest a Est

I sistemi irrigui presenti sono naturali

Le colture in atto sono: erbacee: residui di orto, arboree: ulivi, alberi da frutto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.C. n.8 del 10.03.97 l'immobile è identificato nella zona ZONE BS- ZONE RESIDENZIALI SATURE

Norme tecniche ed indici: " Sono le parti del territorio totalmente edificate, diverse dalla zona A, destinate prevalentemente alla residenza....Nell'ambito di tali zone gli edifici esistenti possono essere assoggettati ai seguenti tipi di intervento: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia...."

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n.3 del 10.01.2014 l'immobile è identificato nella zona R2- subcomparto-B



Norme tecniche ed indici: "I subsistemi R2 del territorio comunale riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente....Negli ambiti dei subsistemi R2 sono stati rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario Iuf è ricompreso tra 0.3 e 1.0 mq/mq
- l'altezza massima non potrà superare i mt 10,50.

Effettuando una verifica sommaria della cubatura realizzata nel subcomparto B, risulta essere presente ancora della cubatura residua, sempre nel rispetto di tutte le norme vigenti per quanto riguarda distanze dai confini, tra gli edifici, altezze massime etc...

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
R2- ambiti residenziali consolidati	Sup. reale netta	500,00	1,00	500,00
	Sup. reale netta	500,00		500,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale, per i fabbricati. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni, Immobiliare .it Allerona (Cfr. allegato n.13). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3. Valutazione corpi

A. casa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano terra; magazzino garage	131,60	€ 500,00	€ 65.800,00
cortile esterno	36,90	€ 1.400,00	€ 51.660,00
piano primo; appartamento residenziale	135,50	€ 1.400,00	€ 189.700,00
terrazzi	1,88	€ 1.400,00	€ 2.625,00

Giudice Dr. Giubilei Natalia
 Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
 Perito: Arch. Nelita Proietti



scala esterna	2,55	€ 1.400,00	€ 3.570,00
	308,43		€ 313.355,01

- Valore corpo:	€ 313.355,01
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 313.355,01
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 313.355,01

B. Terreno agricolo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
R2- ambiti residenziali consolidati	500,00	€ 90,00	€ 45.000,00
- Valore corpo:			€ 45.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 45.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa singola	308,43	€ 313.355,01	€ 313.355,01
B	terreno agricolo	0	€ 45.000,00	€ 45.000,00
			€ 358.355,01	€ 358.355,01

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 53.753,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

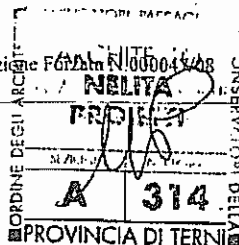
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 304.601,75

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 300.101,75



Beni in Alleronza (Terni)

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. SUB1:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

E' costituito da:

- 1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA
- 2) APPARTAMENTO AL PRIMO SEMINTERRATO

sito in Alleronza (Terni) frazione Alleronza .

Dal sopralluogo è emerso che il sub 1 è costituito da:

1) appartamento residenziale, sito al piano terra di una palazzina in parte di proprietà dell'esecutato, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno. L'appartamento risulta essere in buono stato, particolare nota ai pavimenti rifiniti con mattonelle in marmo.

2) appartamento sito al primo piano seminterrato: è costituito da ingresso piccolo a.c., bagno, ampio vano con camino e forno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **181,11**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato ad Alleronza il 05.11.1921 foglio 21 mappale 361 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 6 vani, - rendita: Euro 226,21.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Alleronza (Terni) frazione Alleronza .

Superficie complessiva di circa mq 24.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a OMISSIS nato ad Alleronza il 05.11.1921 foglio 21 mappale 365 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0015, - reddito agrario: EURO 0,02, - reddito domenicale: EURO 0,05.

Note: Nella visura dell'immobile i dati di nascita del proprietario sono riportati errati.

- terreni: intestata a Sig. OMISSIS nato ad Alleronza il 05.11.1921 foglio 21 mappale 364 qualità PASCOLO, superficie catastale 0009, - reddito agrario: EURO 0,01, - reddito domenicale: EURO 0,01.

C. SUB 2: Piena proprietà per la quota di 1000/1000

E' costituito da:

- 1) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- 2) LIVELLO SOTTOTETTO
- 3) VANO CANTINA

sito in Alleronza (Terni) frazione Alleronza .

Dal sopralluogo è emerso che il sub 2 è costituito da:

1) Appartamento sito al primo piano raggiungibile tramite scala esterna. E' costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione in particolare il solaio di copertura. All'interno dell'appartamento sono evidenti macchie di umidità.

2) Livello sottotetto con lastrico solare: Livello raggiungibile tramite scala esterna, in comune con il primo piano. Il Vano sottotetto non ha i requisiti di abitabilità, attualmente è utilizzato come vano tecnico.

Il primo piano sviluppa una sup. lorda di circa mq **92,50** e il sottotetto sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**, e un lastrico solare di circa **31,44** mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Alleronza 05.11.1921 foglio 21 mappale 361 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 7 VANI, - rendita: euro 263,91.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nelita Proietti



Caratteristiche zona: ...centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: ...supermercato (sufficiente), farmacie (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: ...residenziali i principali centri limitrofi sono Orvieto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio orvietano, le attrazioni storiche presenti sono: nucleo storico di Orvieto.
Collegamenti pubblici (km): ...autostrada (19,6), ferrovia (7,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. OMISSIS e famiglia in qualità di proprietario del 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione e garanzia di finanziamento a favore di OMISSIS, contro OMISSIS-debitore non datore di ipoteca OMISSIS, a firma di OMISSIS in data 09/11/1994 ai nn. 17593 di rep. iscritto a Terni in data 15/11/1994 ai nn. 1332 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 660.000.000

importo capitale: Lire 220.000.000

Si rileva ipoteca in rinnovazione reg. part. 949 del 10/10/2014.

Riferito limitatamente a: F. 21 part. 361 sub 1-sub 2-sub 3- part. 362

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione e garanzia di finanziamento a favore di OMISSIS, contro OMISSIS-debitore non datore di ipoteca OMISSIS, a firma di OMISSIS in data 09/11/1994 ai nn. 17593 di rep. iscritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 949 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 340.861,55

importo capitale: Euro 113.620,52

Riferito limitatamente a: F. 21 part. 361 sub 1-sub 2-sub 3- part. 362

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, tra gli altri, a firma di Tribunale di Orvieto in data 31/08/2001 ai nn. 168 di rep. iscritto a Terni in data 04/09/2001 ai nn. 1532 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 60.000.000

importo capitale: Lire 37.192.711

Si rilevano Annotamenti nn.: 839 del 15/04/2006; 844 del 15/04/2006; 849 del 15/04/2006; 853 del 15/04/2006; 858 del 15/04/2006; 1641 del 03/10/2007; 581 del 30/03/2009; 584 del 30/03/2009; 2605 del 24/11/2009; 2854 del 18/12/2009; 1248 del 20/05/2010 per restrizioni dei beni.

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, tra gli altri, a firma di Tribunale di Orvieto in data 20/09/2001 ai nn. 183 di rep. iscritto a Terni in data 04/10/2001 ai nn. 1719 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 220.000.000

importo capitale: Lire 220.000.000

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nelli Proietti



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIScontro OMISSIS, tra gli altri a firma di Tribunale di Orvieto in data 12/05/2009 ai nn. 305 di rep. trascritto a Terni in data 05/06/2009 ai nn. 4449 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIScontro OMISSIS, tra gli altri a firma di Tribunale di Orvieto in data 12/05/2009 ai nn. 305 di rep. trascritto a Terni in data 10/07/2009 ai nn. 5376 di reg. part. - La presente nota si deposita in rettifica a quella depositata presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 05/06/2009 ai nn. 4449 di reg. part. in quanto nella precedente nota è stata erroneamente indicato il nome del soggetto contro OMISSIS anzichè OMISSIS.

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo svolto è risultato che l'immobile è costituito da quattro livelli, individuati catastalmente da tre sub.

Il SUB1 risulta essere costituito da:

- 1) appartamento residenziale localizzato al piano terra;
- 2) appartamento sito al primo piano seminterrato.

Il SUB 2 risulta essere costituito da:

- 1) appartamento sito al primo piano;
- 2) sottotetto
- 3) Vano cantina al secondo piano interrato

Esternamente il fabbricato ha un'area di pertinenza che permette il raggiungimento dei livelli seminterrati, il primo piano e il livello sottotetto sono raggiungibili tramite scala esterna.

Si sono riscontrate difformità:

APPARTAMENTO LOCALIZZATO AL PRIMO PIANO SEMINTERRATO:

- Nell'ambiente indicato nella concessione come atrio è stato realizzato un piccolo bagno all'interno del quale è installata la caldaia,

-nell'ambiente dichiarato bagno è stata realizzata una cucina, le dimensioni della stanza non corrispondono con quelle dichiarate nella concessione,

nell'ambiente dichiarato ufficio sono state realizzate delle tramezzature interne, un ripostiglio, un camino e un forno. Le dimensioni della stanza non corrispondono perfettamente. Inoltre è stato realizzato un terrazzo che nella concessione non è dichiarato.

regolarizzabili mediante Permesso a costruire in sanatoria.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € 6.380,40

Oneri totali: € 6.380,40

4.3.2. Conformità catastale:

Esecuzione ARCHITETTO N. 100947/03
 N. 314
 PROVINCIA DI TERNI
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI

La particella 361 è costituita da SUB1-SUB2-SUB3 (appartenente al Lotto):

Il SUB1 risulta essere costituito da:

- 1) appartamento residenziale localizzato al piano terra;
- 2) appartamento sito al primo piano seminterrato.

Si riscontrano difformità planimetriche per quanto riguarda l'appartamento del piano seminterrato, è necessario un aggiornamento catastale con una spesa presumibile pari a euro 1000,00.

Il SUB 2 risulta essere costituito da:

- 1) appartamento sito al primo piano;
- 2) livello sottotetto
- 3) Vano cantina al secondo piano interrato

Si riscontrano difformità planimetriche per quanto riguarda il vano cantina, è necessario un aggiornamento catastale con una spesa presumibile pari a euro 1000,00.

Il SUB 3 viene analizzato nel lotto 3.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante:

aggiornamento catastale: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. (Cfr allegato n.12)

Sono in fase di richiesta presso i competenti Archivi Distrettuali Notarili le copie degli atti di provenienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nato ad Allerona il 05/11/1921 proprietario dal 12/04/1972 ad oggi in forza di atto di divisione e vendita a firma di OMISSIS in data 12/04/1972 ai nn. 10560 di rep. trascritto a Terni in data 22/05/1972 ai nn. 637-638 di reg. part. Premesso che il OMISSIS e OMISSIS ebbero ad acquistare indivisamente ed in parti uguali lotto di terreno edificabile posto in Allerona Via OMISSIS di mq. 200 con atto OMISSIS già di Orvieto del 19/10/1959 reg. a Orvieto il 28/10/1959 al n. 397, vol. 96; che suddetto terreno hanno elevato un locale interrato di un solo vano censito al C.U. insistente su terreno indicato al C.R. F. 21 part. 328. Che intendono sciogliere la comunione tra loro mediante divisione amichevole e consensuale.

A OMISSIS viene assegnata la quota del suddetto immobile posto in Via OMISSIS e cioè parte del locale interrato ad uso magazzino con area annessa di mq. 112 al F. 21 part. 361. OMISSIS vende a OMISSIS che acquista piccola rata di terreno fabbricabile sita ad Allerona Via OMISSIS di mq. 76 distinta al F. 21 part. 362.

Riferito limitatamente a: F. 21 part. 361-362

OMISSIS nato ad Allerona il 21/11/1921 proprietario dal 12/02/1973 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di OMISSIS in data 12/02/1973 ai nn. 11033 di rep. trascritto a Terni in data 24/02/1973 ai nn. 477-478 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 21 part. 364-365

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Giubilei Natalia
 Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
 Perito: Arch. Nelita Proietti



Licenza edilizia n.29/71 per lavori di nuova costruzione intestata a Sig. OMISSIS e OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 15/12/1971- n. prot. 3305 - La licenza edilizia iniziale comprendeva anche l'abitazione in aderenza al fabbricato oggetto della perizia

Licenza in variante n. 36/72 per lavori di Realizzazione di un fabbricato intestata a Sig. OMISSIS e OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 28/04/1972- n. prot. 1330 La licenza edilizia iniziale comprendeva anche l'abitazione in in aderenza al fabbricato oggetto della perizia

Licenza edilizia in variante 55/72 per lavori di Varianti interne ed esterne rispetto al progetto originale intestata a Sig. OMISSIS e OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 01/09/1972- n. prot. 2527 rilasciata in data 20/09/1972- n. prot. 37.

L'agibilità è stata rilasciata in data 21/03/1973.

Concessione edilizia 50/83 per lavori di realizzazione di un piano mezzanino intestata a Sig. OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/11/1983 Nell'archivio comunale non sono stati reperiti elaborati grafici relativi alla pratica amministrativa.

Descrizione APPARTAMENTO PIANO TERRA-APPARTAMENTO PRIMO SEMINTERRATO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di APPARTAMENTO PIANO TERRA-APPARTAMENTO PRIMO SEMINTERRATO sito in Allerona (Terni) frazione Allerona .

Dal sopralluogo è emerso che il sub 1 è costituito da:

1) appartamento residenziale, sito al piano terra di una palazzina in parte di proprietà dell'esecutato, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno. L'appartamento risulta essere in buono stato, particolare nota ai pavimenti rifiniti con mattonelle in marmo.

2) appartamento sito al primo piano seminterrato: è costituito da ingresso piccolo a.c., bagno, ampio vano con camino e forno.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato ad Allerona il 05.11.1921 foglio 21 mappale 361 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 6 vani, - rendita: Euro 226,21.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa piano terra 3,00, piano seminterrato da 2,53 a 2,67.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n.3 del 10.01.2014 l'immobile è identificato nella zona R2- subcomparto A

Norme tecniche ed indici: "I subsistemi R2 del territorio comunale riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente....Negli ambiti dei subsistemi R2 sono stati rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario Iuf è compreso tra 0,3 e 1,0 mq/mq

- l'altezza massima non potrà superare i mt 10,50

.....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento residenziale al piano terra	Sup. reale lorda	90,60	1,00	90,60
terrazzo	Sup. reale lorda	7,65	0,25	1,91
scala esterna con cortile	Sup. reale lorda	23,40	0,15	3,51
Appartamento al primo piano seminterrato	Sup. reale lorda	86,40	1,00	86,40
terrazzo	Sup. reale lorda	2,40	0,25	0,60
	Sup. reale lorda	210,45		183,02

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nelita Proietti

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 E CONSERVATORI DELLA
 ARCHITETTURA
 Esecuzione Forata
 ARCHITETTO
 N. UNITA' 1
 N. ORDINE
 SEZIONE
A **314**
 PROVINCIA DI TERNI

Fondazioni: tipologia: non visibile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabile.

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera e in ferro, condizioni: sufficienti.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: piano terra: alluminio; piano seminterrato: ferro, protezione: piano terra: persiane; piano seminterrato: assenti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton e pietrame, coibentazione: non verificabile, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: marmo e ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: piano terra: alluminio; piano seminterrato: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non valutabile, condizioni: apparentemente sufficienti, conformità: apparentemente conformi.
 Note: Non sono state consegnate le certificazioni a norma di legge

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
 Note: Non sono state consegnate le certificazioni a norma di legge

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: non valutabile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non visibile, diffusori: termosifoni in alluminio e termoconvettori, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
 Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

Accessori:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Allerona (Terni) frazione Allerona.
 Superficie complessiva di circa mq 24.
 Identificato in catasto:

Giudice Dr. Giubilei Natalia
 Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
 Perito: Arch. Nelita Proietti



- terreni: intestata a OMISSIS nato a Alleron a il 05.11.1921 foglio 21 mappale 365 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0015, - reddito agrario: EURO 0,02, - reddito dominicale: EURO 0,05.

Note: Nella visura dell'immobile i dati di nascita del proprietario sono riportati errati.

- terreni: intestata a Sig. OMISSIS nato ad Alleron a il 05.11.1921 foglio 21 mappale 364 qualità PASCOLO, superficie catastale 0009, - reddito agrario: EURO 0,01, - reddito dominicale: EURO 0,01.

Il terreno ha una forma irregolare.

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno circostante l'abitazione	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	Sup. reale lorda	24,00		24,00

Accessori:

Descrizione APPARTAMENTO PIANO PRIMO-LIVELLO SOTTOTETTO-VANO CANTINA di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di APPARTAMENTO PIANO PRIMO-LIVELLO SOTTOTETTO-VANO CANTINA sito in Alleron a (Terni) frazione Alleron a .

Dal sopralluogo è emerso che il sub 2 è costituito da:

- 1)-Appartamento sito al primo piano raggiungibile tramite scala esterna. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno. L'appartamento risulta essere in buono stato, ma necessita di interventi di manutenzione, in particolare il solaio di copertura.
- 2) Livello sottotetto con lastrico solare: Livello raggiungibile tramite scala esterna, in comune con il primo piano. Il Vano sottotetto non ha i requisiti di abitabilità, attualmente è utilizzato come vano tecnico.
- 3) Vano cantina localizzata al secondo piano interrato.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Alleron a 05.11.1921 foglio 21 mappale 361 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 7 VANI, - rendita: euro 263,91.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa piano primo: 2.90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO RESIDENZIALE POSTO AL PRIMO PIANO	Sup. reale lorda	90,60	1,00	90,60
TERRAZZO AL PRIMO PIANO	Sup. reale lorda	7,65	0,25	1,91
LIVELLO SOTTOTETTO	Sup. reale lorda	9,00	0,35	3,15
TERRAZZO LASTRICO SOLARE	Sup. reale lorda	31,44	0,25	7,86
CANTINA AL SECONDO PIANO SEMINTERRATO	Sup. reale lorda	18,10	0,20	3,62
	Sup. reale lorda	156,79		107,14

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera e ferro, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo e a falde, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Scale:

Note: Il solaio di copertura necessita di opere di manutenzione
tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a.; ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nelita Proietti

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 ESECUZIONE FINITURA
 ARCHITETTO
 N. UNITA' PROGETTI
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 N. ORDINE
 A 314
 PROVINCIA DI TERNI

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: marmo e ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: apparentemente sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: non visibile, condizioni: apparentemente sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non visibile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: apparentemente sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale, per i fabbricati. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Giubilei Natalia
 Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
 Perito: Arch. Nelita Proietti

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni, Immobiliare .it Allerona (Cfr. allegato n.13). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3. Valutazione corpi

A. APPARTAMENTO PIANO TERRA-APPARTAMENTO PRIMO SEMINTERRATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento residenziale al piano terra	90,60	€ 1.500,00	€ 135.900,00
terrazzo	1,91	€ 1.500,00	€ 2.868,75
scala esterna con cortile	3,51	€ 1.500,00	€ 5.265,00
Appartamento al primo piano seminterrato	86,40	€ 700,00	€ 60.480,00
terrazzo	0,60	€ 700,00	€ 420,00
	183,02		€ 204.933,75

- Valore corpo:	€ 204.933,75
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 204.933,75
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 204.933,75

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno circostante l'abitazione	24,00	€ 0,25	€ 6,00
- Valore corpo:			€ 6,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6,00

C. APPARTAMENTO PIANO PRIMO-LIVELLO SOTTOTETTO-VANO CANTINA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO RESIDENZIALE POSTO AL PRIMO PIANO	90,60	€ 1.400,00	€ 126.840,00
TERRAZZO AL PRIMO PIANO	1,91	€ 1.400,00	€ 2.677,50
LIVELLO SOTTOTETTO	3,15	€ 1.400,00	€ 4.410,00
TERRAZZO LASTRICO SOLARE	7,86	€ 1.400,00	€ 11.004,00
CANTINA AL SECONDO PIANO SEMINTERRATO	3,62	€ 1.400,00	€ 5.068,00
	107,14		€ 149.999,50



- Valore corpo:	€ 149.999,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 149.999,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 149.999,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano terra-appartamento primo seminterrato	96,02	€ 204.933,75	€ 204.933,75
B	terreno agricolo	24	€ 6,00	€ 6,00
C	appartamento piano primo-livello sottotetto- vano cantina	92,51	€ 149.999,50	€ 149.999,50
			€ 354.939,25	€ 354.939,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 53.240,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.380,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 301.698,36
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 293.317,96

Relazione lotto 002 creata in data 28/11/2014
 Codice documento: E141-08-000047-002

**Beni in Allerona (Terni)****Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Allerona (Terni) frazione Allerona.

Vano localizzato nel secondo piano seminterrato adibito a garage/magazzino. Il piano di calpestio risulta essere più basso del piano di campagna. Il solaio è rifinito a rustico, le pareti perimetrali sono in pietra e laterizio lasciati a rustico così come il solaio di copertura, realizzato in latero-cemento, è lasciato a rustico. Gli impianti non sono verificabili considerando il loro stato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 49

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Allerona il 05.11.1921 foglio 21 mappale 361 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, composto da vani 65, - rendita: euro 83,92.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: supermercato (sufficiente), farmacie (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Orvieto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio orvietano, le attrazioni storiche presenti sono: nucleo storico di Orvieto.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (19,6), ferrovia (7,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. OMISSIS e famiglia in qualità di proprietario del 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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione e garanzia di finanziamento a favore di OMISSIS, contro OMISSIS-debitore non datore di ipoteca OMISSIS, a firma di OMISSIS in data 09/11/1994 ai nn. 17593 di rep. iscritto a Terni in data 15/11/1994 ai nn. 1332 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 660.000.000

importo capitale: Lire 220.000.000

Si rileva ipoteca in rinnovazione reg. part. 949 del 10/10/2014.

Riferito limitatamente a: F. 21 part. 361 sub 1-sub 2-sub 3- part. 362

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione e garanzia di finanziamento a favore di OMISSIS, contro OMISSIS-debitore non datore di ipoteca OMISSIS, a firma di OMISSIS in data 09/11/1994 ai nn. 17593 di rep. iscritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 949 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 340.861,55

importo capitale: Euro 113.620,52

Riferito limitatamente a: F. 21 part. 361 sub 1-sub 2-sub 3- part. 362



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, tra gli altri, a firma di Tribunale di Orvieto in data 31/08/2001 ai nn. 168 di rep. iscritto a Terni in data 04/09/2001 ai nn. 1532 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 60.000.000

importo capitale: Lire 37.192.711

Si rilevano Annotamenti nn.: 839 del 15/04/2006; 844 del 15/04/2006; 849 del 15/04/2006; 853 del 15/04/2006; 858 del 15/04/2006; 1641 del 03/10/2007; 581 del 30/03/2009; 584 del 30/03/2009; 2605 del 24/11/2009; 2854 del 18/12/2009; 1248 del 20/05/2010 per restrizioni dei beni.

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, tra gli altri, a firma di Tribunale di Orvieto in data 20/09/2001 ai nn. 183 di rep. iscritto a Terni in data 04/10/2001 ai nn. 1719 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 220.000.000

importo capitale: Lire 220.000.000

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, tra gli altri a firma di Tribunale di Orvieto in data 12/05/2009 ai nn. 305 di rep. trascritto a Terni in data 05/06/2009 ai nn. 4449 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, tra gli altri a firma di Tribunale di Orvieto in data 12/05/2009 ai nn. 305 di rep. trascritto a Terni in data 10/07/2009 ai nn. 5376 di reg. part. - La presente nota si deposita in rettifica a quella depositata presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 05/06/2009 ai nn. 4449 di reg. part. in quanto nella precedente nota è stata erroneamente indicato il nome del soggetto contro **OMISSIS** anzichè **OMISSIS**.

Riferito limitatamente a: Tra le altre numerose consistenze, quelle oggetto della presente relazione

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- solaio di calpestio a quota più bassa rispetto al piano di campagna;
- suddivisioni interne non dichiarate;

regolarizzabili mediante CIL in sanatoria

Sanzione per sanatoria e pratica edilizia: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- solaio di calpestio a quota più bassa rispetto al piano di campagna;
- suddivisioni interne non dichiarate;

regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale

Aggiornamento catastale: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. (Cfr allegato n.12)

Sono in fase di richiesta presso i competenti Archivi Distrettuali Notarili le copie degli atti di provenienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS nato ad Allerona il 05/11/1921 proprietario dal 12/04/1972 ad oggi in forza di atto di divisione e vendita a firma di OMISSIS in data 12/04/1972 ai nn. 10560 di rep. trascritto a Terni in data 22/05/1972 ai nn. 637-638 di reg. part. Premesso che il OMISSIS e OMISSIS ebbero ad acquistare indivisamente ed in parti uguali lotto di terreno edificabile posto in Allerona Via OMISSIS di mq. 200 con atto OMISSIS già di Orvieto del 19/10/1959 reg. a Orvieto il 28/10/1959 al n. 397, vol. 96; che suddetto terreno hanno elevato un locale interrato di un solo vano censito al C.U. insistente su terreno indicato al C.R. F. 21 part. 328. Che intendono sciogliere la comunione tra loro mediante divisione amichevole e consensuale.

A OMISSIS viene assegnata la quota del suddetto immobile posto in Via OMISSIS e cioè parte del locale interrato ad uso magazzino con area amessa di mq. 112 al F. 21 part. 361. OMISSIS vende a OMISSIS che acquista piccola rata di terreno fabbricabile sita ad Allerona Via OMISSIS di mq. 76 distinta al F. 21 part. 362.
Riferito limitatamente a: F. 21 part. 361-362

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n.29/71 per lavori di nuova costruzione intestata a Sig. OMISSIS e OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 15/12/1971- n. prot. 3305 La licenza edilizia iniziale comprendeva anche l'abitazione in in aderenza al fabbricato oggetto della perizia

Licenza in variante n. 36/72 per lavori di Realizzazione di un fabbricato intestata a Sig. OMISSIS e OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 28/04/1972- n. prot. 1330 La licenza edilizia iniziale comprendeva anche l'abitazione in in aderenza al fabbricato oggetto della perizia

Licenza edilizia in variante 55/72 per lavori di Varianti interne ed esterne rispetto al progetto originale intestata a Sig. OMISSIS e OMISSIS. Licenza Edilizia presentata in data 01/09/1972- n. prot. 2527 rilasciata in data 20/09/1972- n. prot. 37 l'agibilità è stata rilasciata in data 21/03/1973 La licenza edilizia iniziale comprendeva anche l'abitazione in in aderenza al fabbricato oggetto della perizia

Concessione edilizia 50/83 per lavori di realizzazione di un piano mezzanino intestata a Sig. OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/11/1983 Nell'archivio comunale non sono stati reperiti elaborati grafici relativi alla pratica amministrativa.

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Allerona (Terni) frazione Allerona

Vano localizzato nel secondo piano seminterrato adibito a garage/magazzino. Il piano di calpestio risulta essere più basso del piano di campagna. Il solaio è rifinito a rustico, le pareti perimetrali sono in pietra e laterizio lasciati a rustico così come il solaio di copertura, realizzato in latero cemento, è lasciato a rustico. Gli impianti non sono verificabili considerando il loro stato.

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nelita Proietti



Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Allerona il 05.11.1921 foglio 21 mappale 361 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, composto da vani 65, - rendita: euro 83,92. L'edificio è stato costruito nel 1971 e succ. varianti. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.00 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE-MAGAZZINO	Sup. reale lorda	49,00	1,00	49,00
	Sup. reale lorda	49,00		49,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: apparentemente sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale, per i fabbricati. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni, Immobiliare .it Allerona (Cfr. allegato n.13). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
GARAGE-MAGAZZINO	49,00	€ 370,00	€ 18.130,00
- Valore corpo:			€ 18.130,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.130,00

Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferraro
Perito: Arch. Nelita Proietti



- Valore complessivo diritto e quota: € 18.130,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	0	€ 18.130,00	€ 18.130,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.719,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

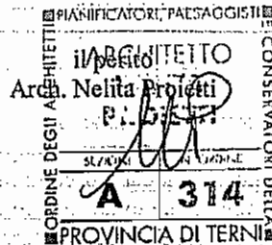
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 15.410,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 13.410,50

Relazione lotto 003 creata in data 28/11/2014
Codice documento: E141-08-000047-003



Giudice Dr. Giubilei Natalia
Curatore/Custode: Avv. Ester Ferrara
Perito: Arch. Nelita Proietti

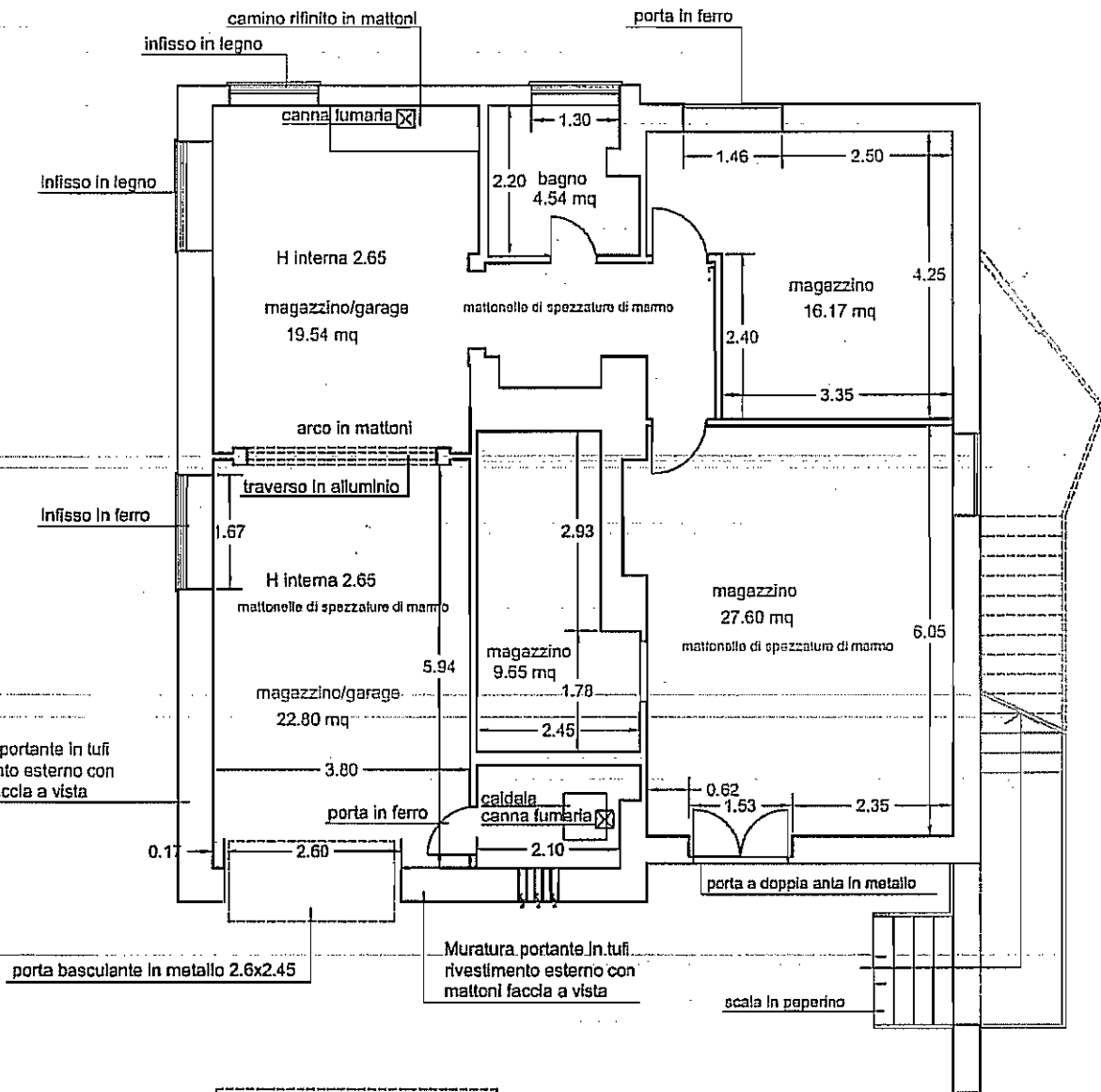
ELABORATI DI RILIEVO

LOTTO 1

IMMOBILE IN DEL FONTALONE (ATTUALMENTE VIA MADONNA
DELL'ACQUA)



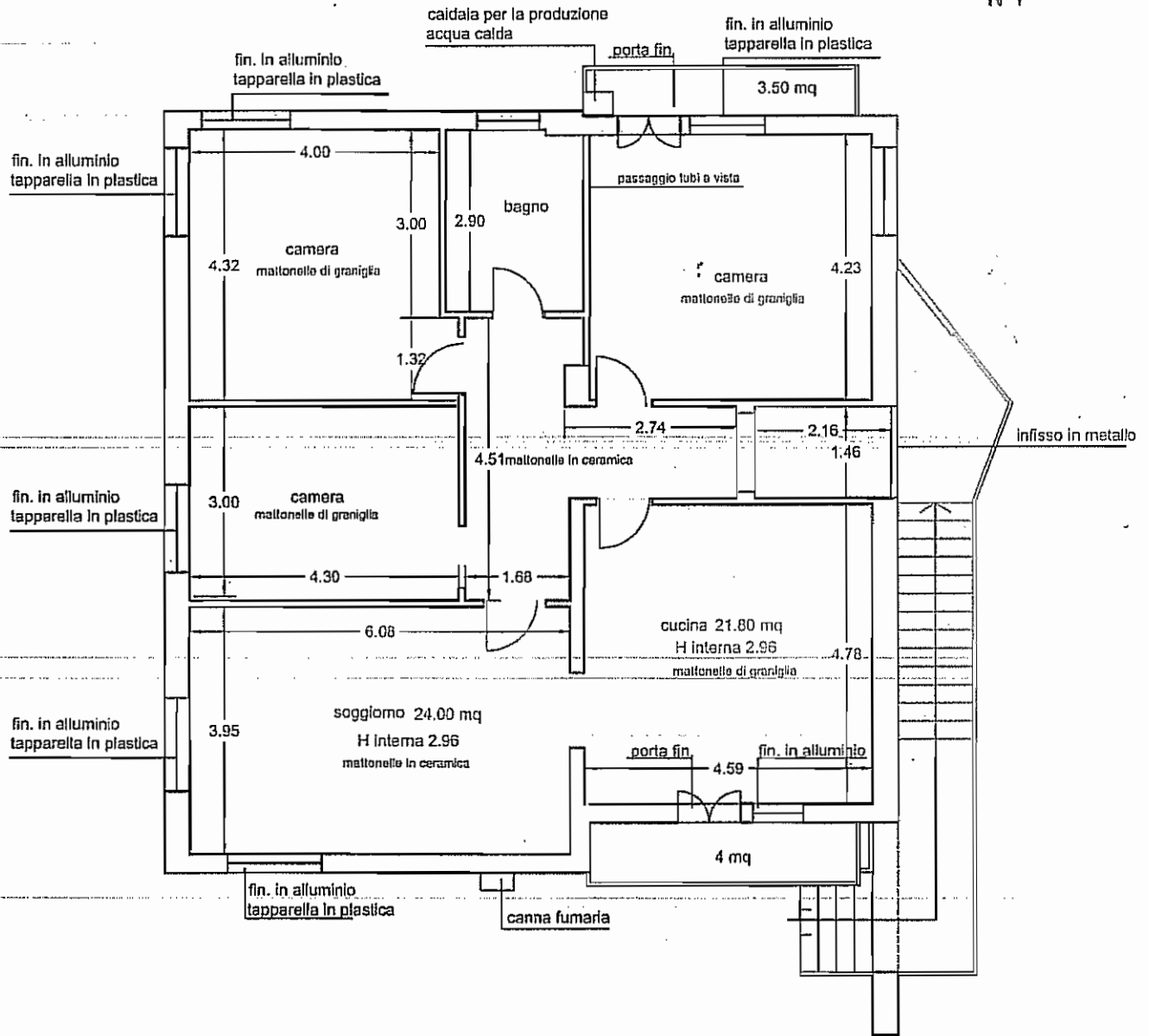
ELABORATO DI RILIEVO: LOTTO 1- FOGLIO 21 PART. 352
PIANO TERRA scala 1:100



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
CONSERVATORI DELLA
ARCHITETTO
MELITA PROIETTI
SEGNARE IN COPERTINA
A 314
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI TERNI

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE Norma UNI 10750/2005	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
magazzini	107.50 mq	131.60 mq		sufficienti
cortile esterno	246 mq	15% = 36.9 mq		buone
	TOTALE	168.5 mq		

ELABORATO DI RILIEVO: LOTTO 1- FOGLIO 21 PART. 352
 PIANO PRIMO scala 1:100



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 E CONSERVATORI DELLA
 ARCHITETTO
 NELITA
 PROIETTI
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 SEZIONE N. 10000
A 314
 PROVINCIA DI TERNI

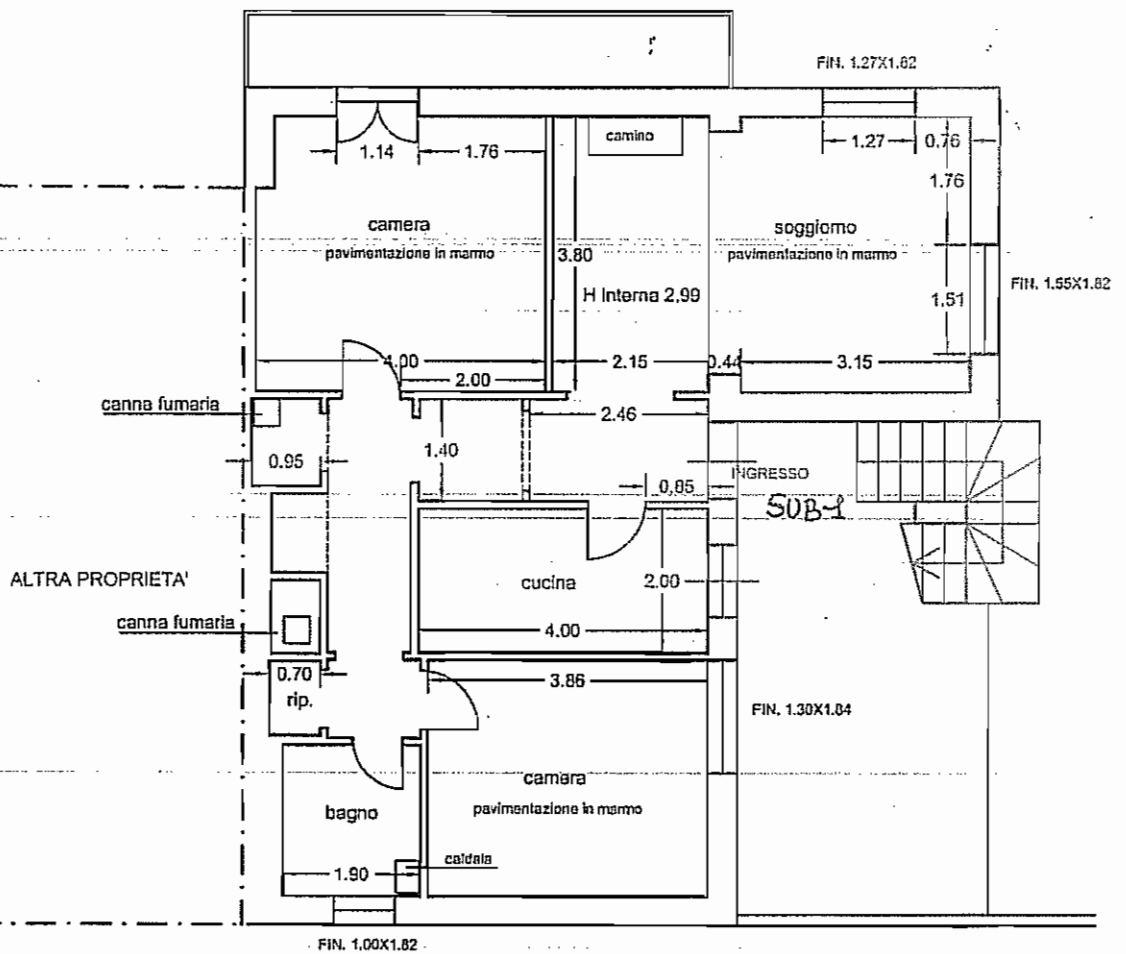
LOCALE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE Norma UNI 10750/2005	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
appartamento	117.50 mq	135.50 mq		buone
terrazzi	7.50 mq	25%= 1.87 mq		buone
scala esterna	17.00 mq	15%= 2.55 mq		
TOTALE		139.92 mq		

ELABORATI DI RILIEVO

LOTTO 2-3
IMMOBILE IN VIA MARCONI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO
NELIA
PROVATI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
CONSERVATORI DELLA
A 314
PROVINCIA DI TERNI

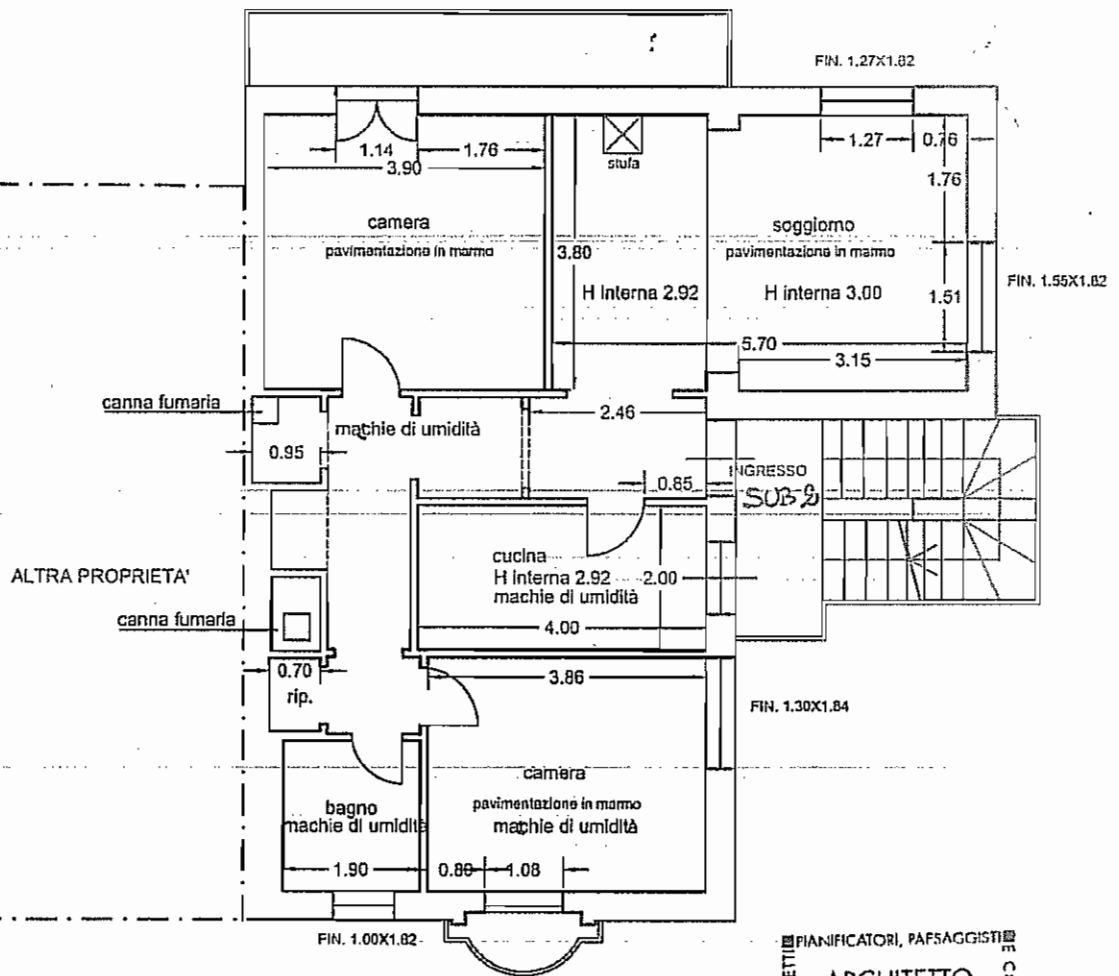
ELABORATO DI RILIEVO: LOTTO 2- FOGLIO 21 PART. 361
 PIANO TERRA - scala 1:100



■ PIANIFICATORI, PAESAGGISTI ■
 ■ CONSERVATORI DELLA ■
ARCHITETTO
NELITA
PROTTI
 SI/024 IN QUOTA
A 314
 ■ PROVINCIA DI TERNI ■

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE Norma UNI 10750/2005	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
appartamento	75.06 mq	90.60 mq		buone
scala esterna ingresso	23.40 mq	15%= 3.51 mq		buone
	TOTALE	94.11 mq		

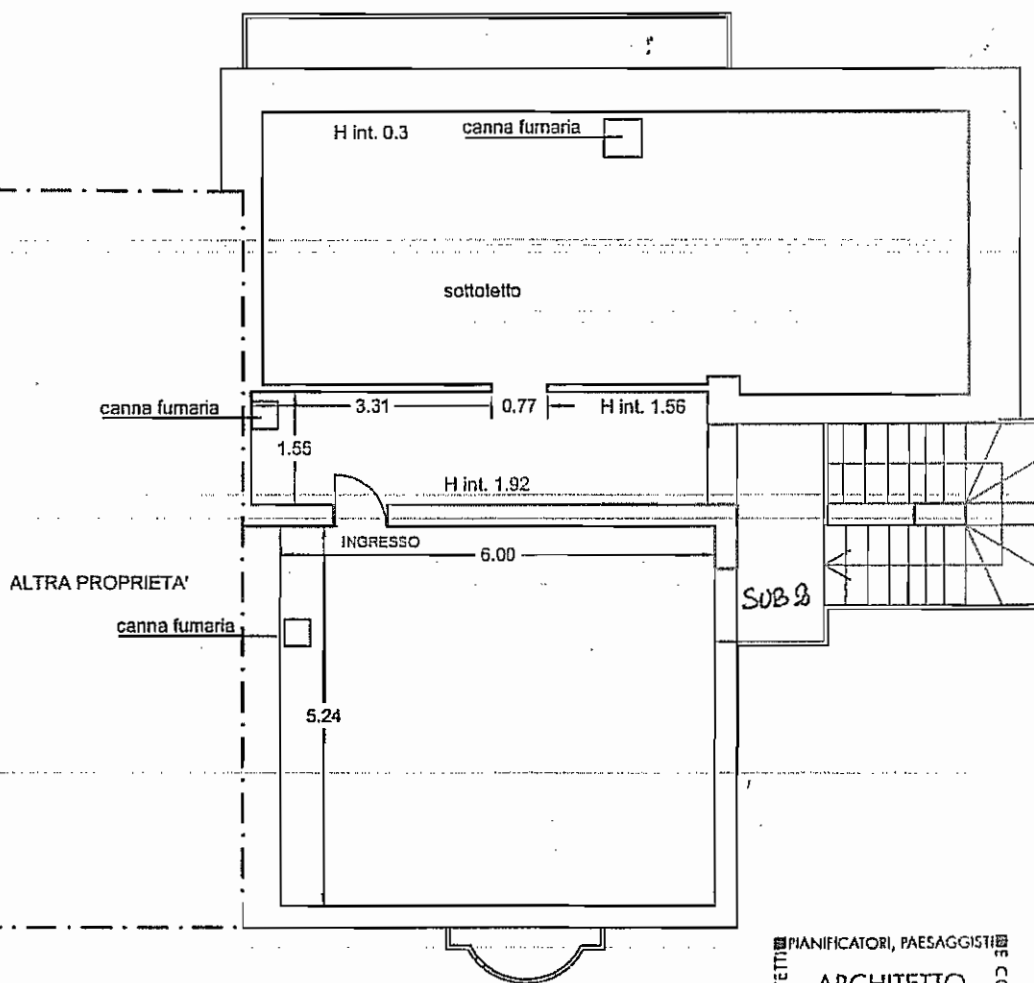
ELABORATO DI RILIEVO: LOTTO 2- FOGLIO 21 PART. 361
 PIANO PRIMO scala 1:100



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 E CONSERVATORI DELLA
ARCHITETTO
NELITA
PROIBITI
 SI RUINI
A 314
 PROVINCIA DI TERNI

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE Norma UNI 10750/2005	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
appartamento	75.06 mq	90.60 mq		necessario di interventi di manutenzione
terrazzi	7.65 mq	25%= 1.91 mq		buone
	TOTALE	92.50 mq		

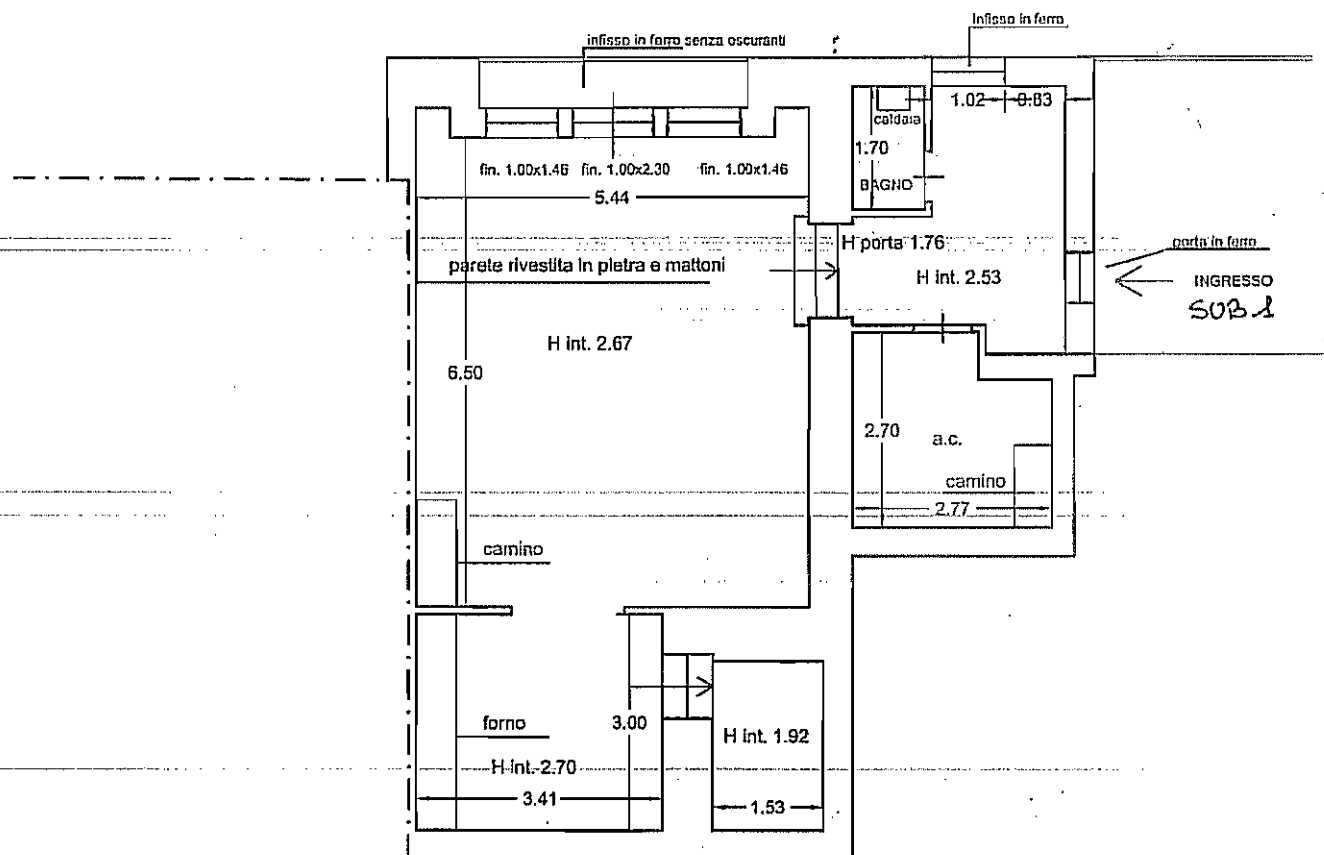
ELABORATO DI RILIEVO: LOTTO 2- FOGLIO 21 PART. 361
 LIVELLO SOTTOTETTO scala 1:100



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 ARCHITETTO
NELITA PROIETTI
 STABILIMENTO
 A 314
 PROVINCIA DI TERNI

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE Norma UNI 10750/2005	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
sottotetto	9 mq	35%= 3.15 mq		necessario di interventi di manutenzione
terrazzi	31.44 mq	25%= 7.86 mq		necessario di interventi di manutenzione
	TOTALE	11.01 mq		

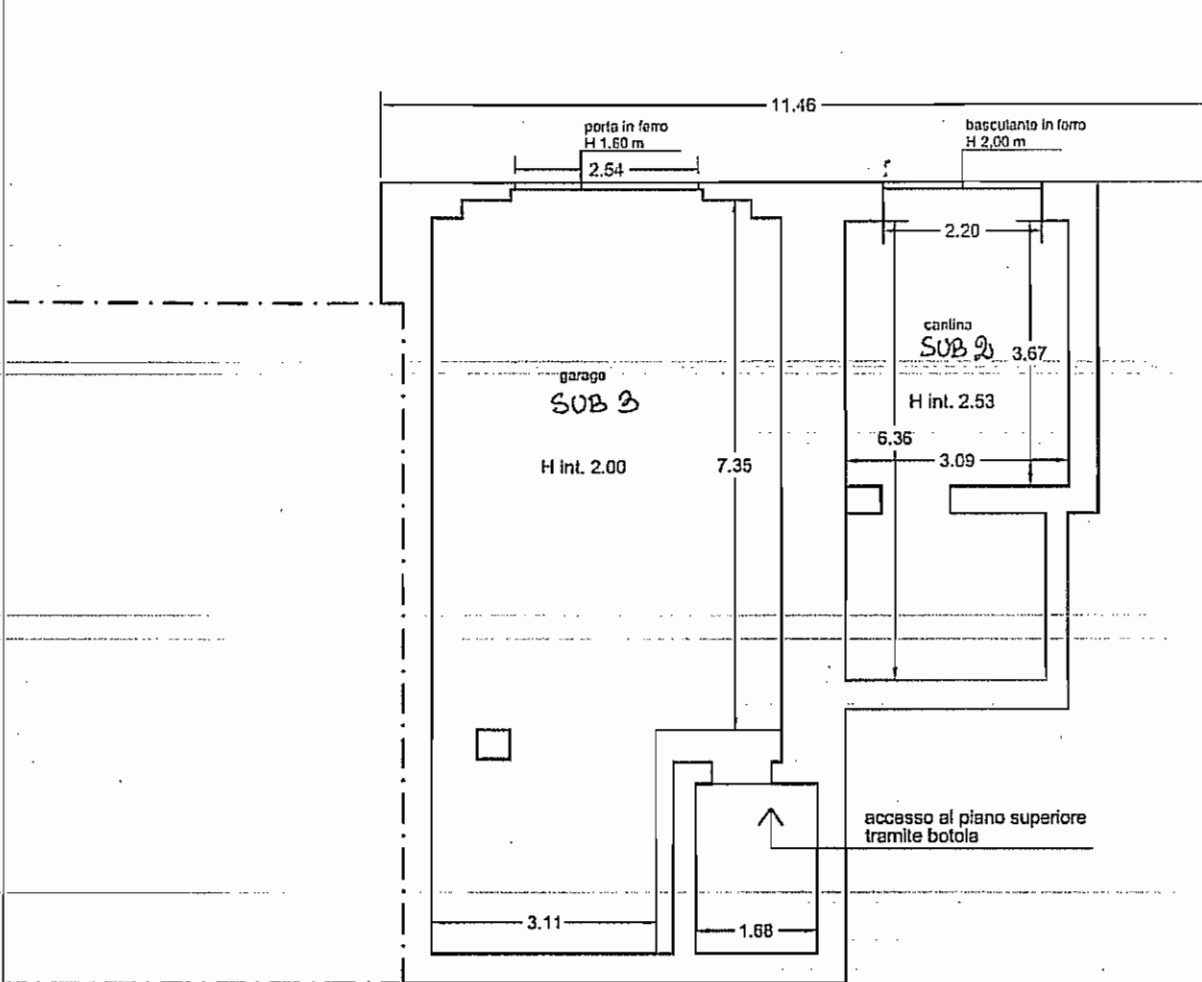
ELABORATO DI RILIEVO: LOTTO 2- FOGLIO 21 PART. 361
PRIMO PIANO SEMINTERRATO scala 1:100



PIANIFICATORI, PAESAGGISTE
 ARCHITETTO
 NELLA
 PROVINZA
 A 314
 PROVINCIA DI TERNI

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE Norma UNI 10750/2005	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
appartamento	68.10 mq	86.40 mq		necessario di interventi di manutenzione
terrazzi	2.40 mq	25%= 0.6 mq		buone
	TOTALE	87.00 mq		

ELABORATO DI RILIEVO: LOTTO 2-3 -FOGLIO 21 PART. 361
 SECONDO PIANO SEMINTERRATO scala 1:100

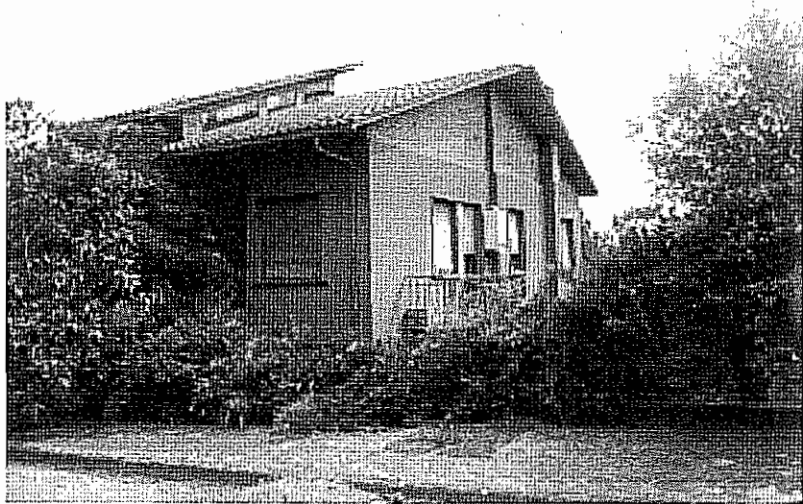


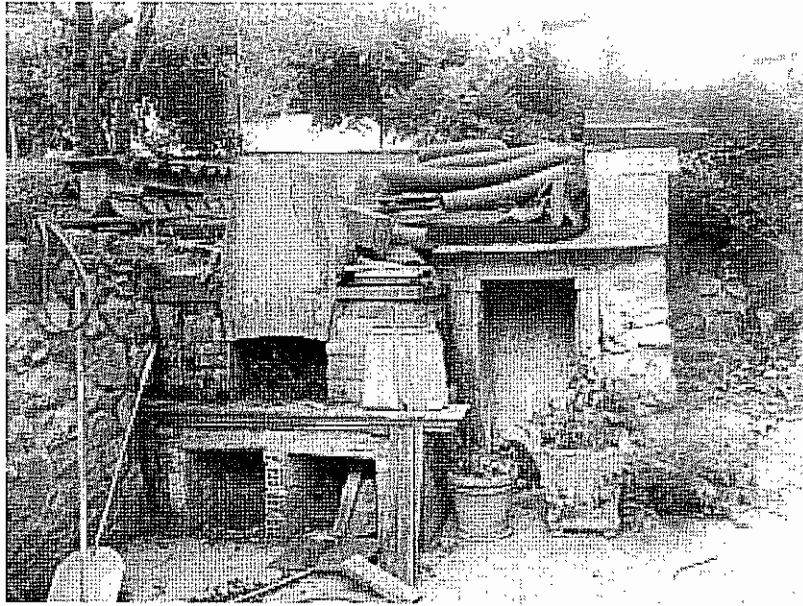
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 ARCHITETTO
NELIA FIORETTI
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 314
 PROVINCIA DI TERNI

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE Norma UNI 10750/2005	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
canina	18.10 mq	20%= 3.63 mq		necessario di interventi di manutenzione
garage	49.00 mq	20%= 9.8 mq		necessario di interventi di manutenzione
	TOTALE	15.43mq		

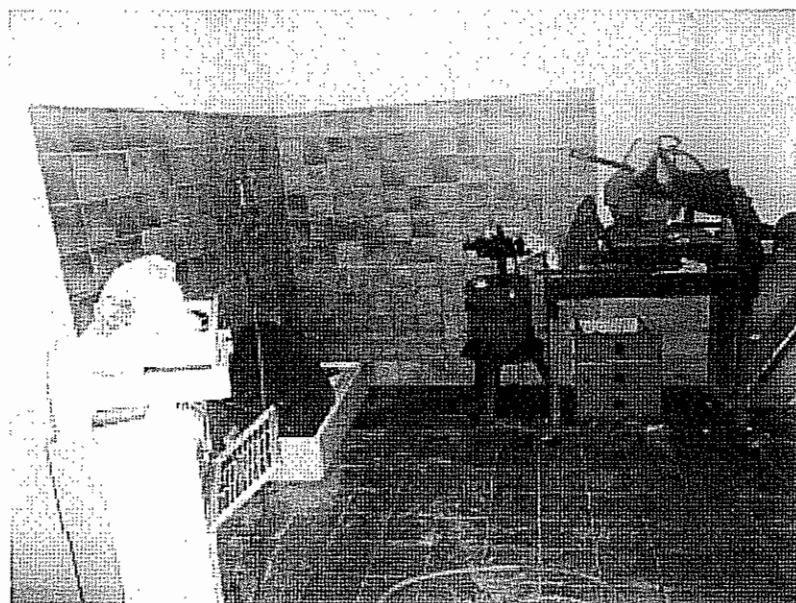
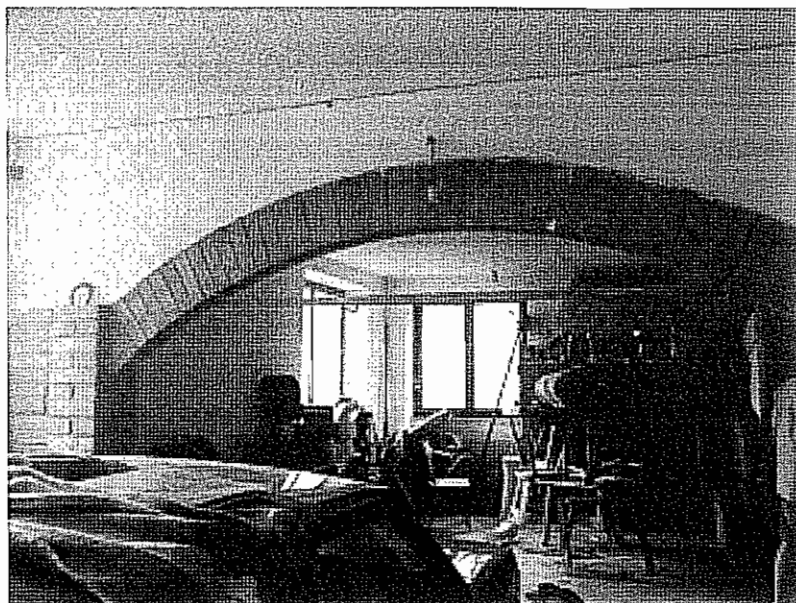
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

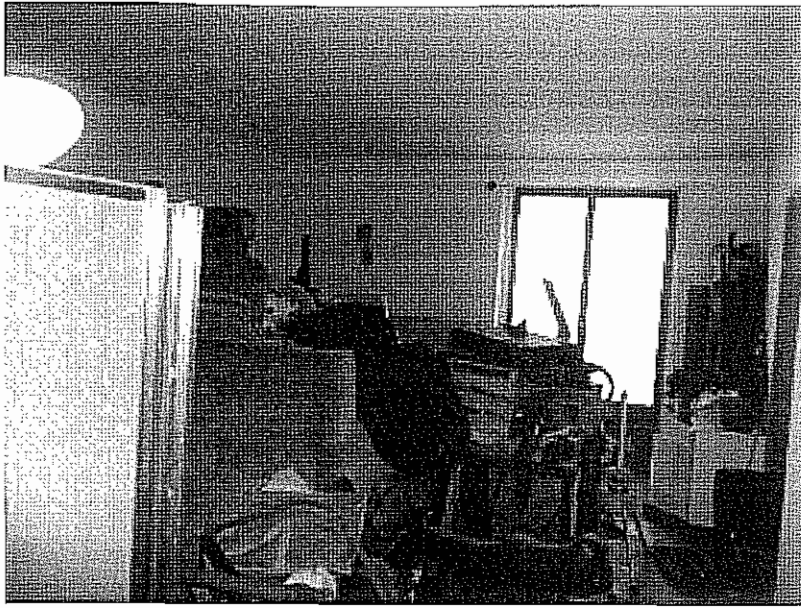






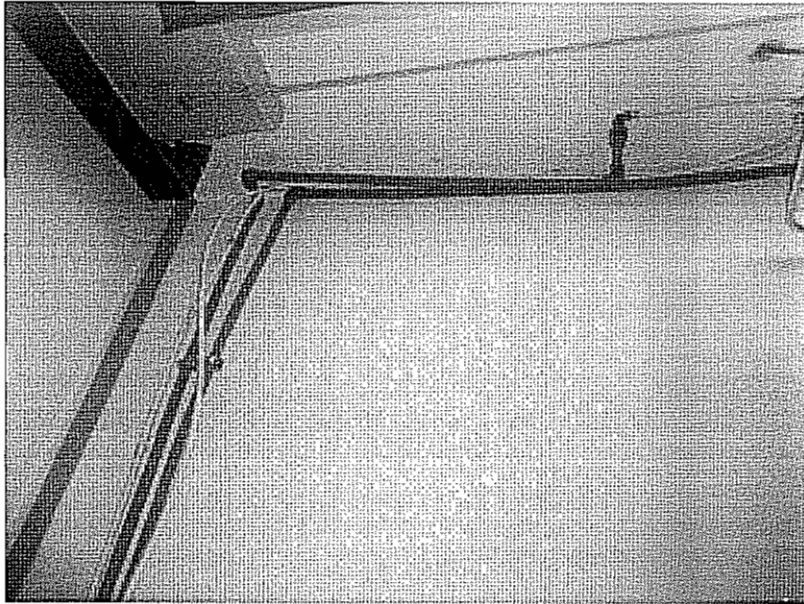
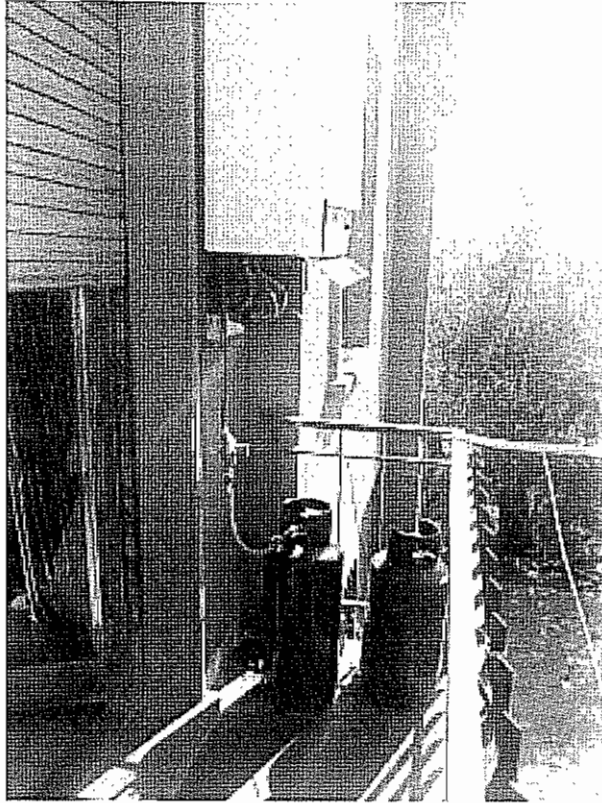
PIANO TERRA





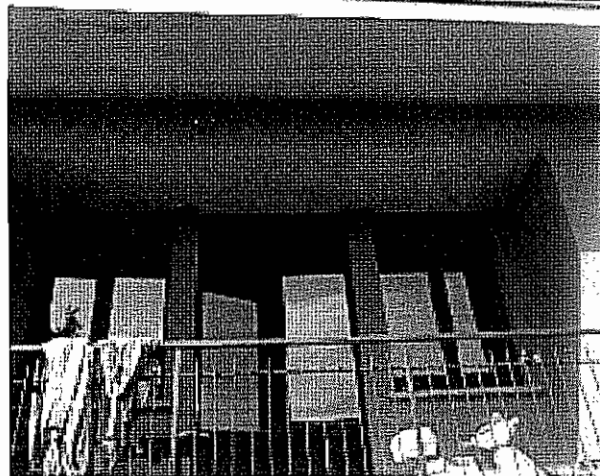
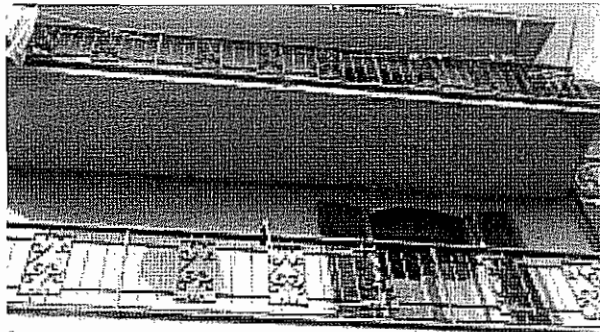
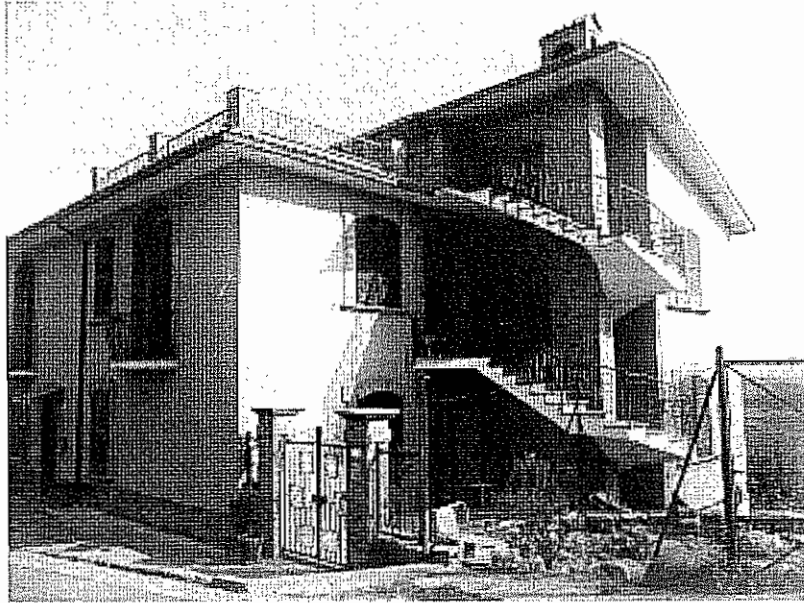
PIANO PRIMO







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

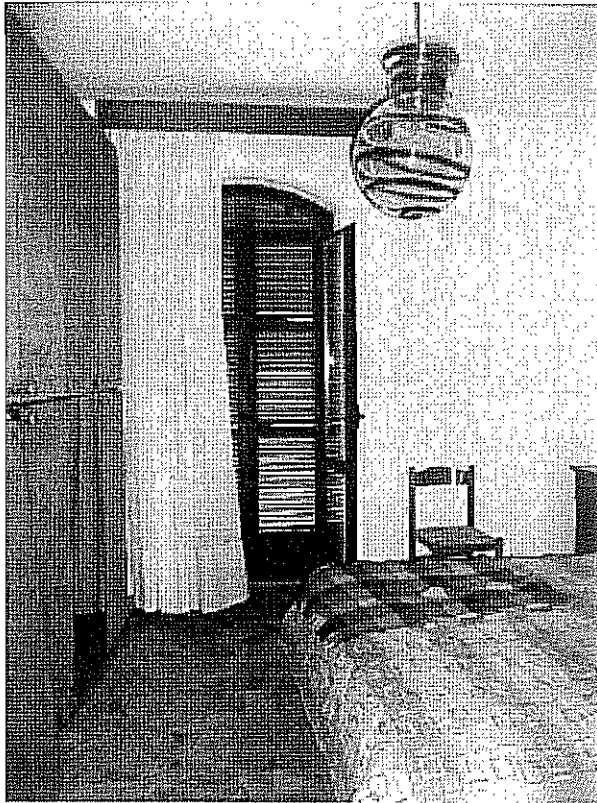




PIANO TERRA



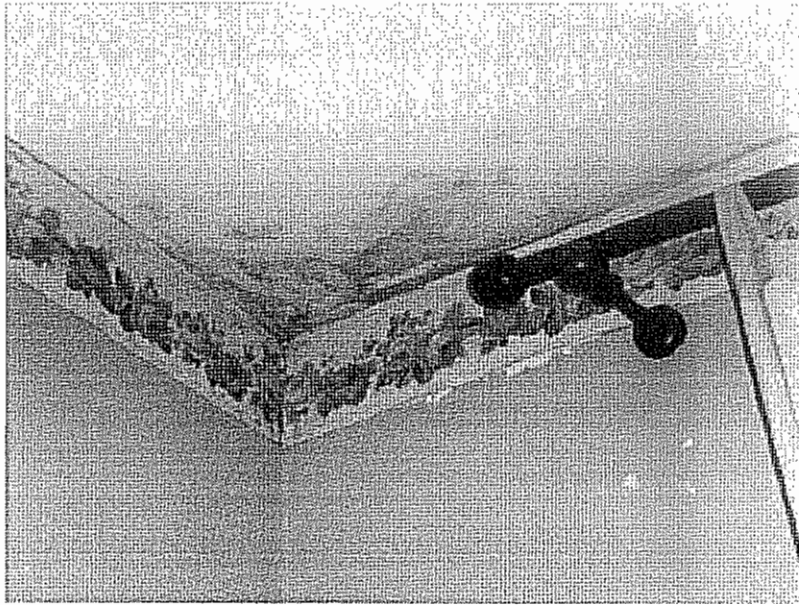
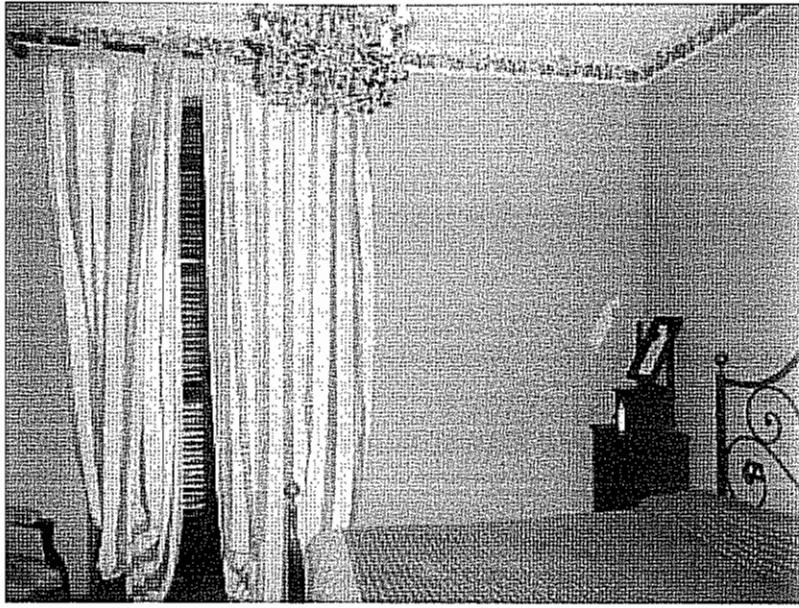


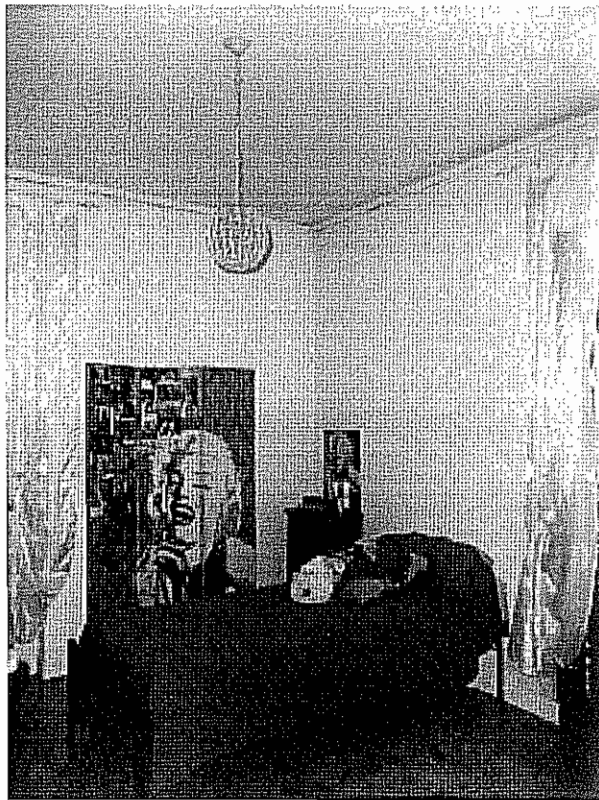
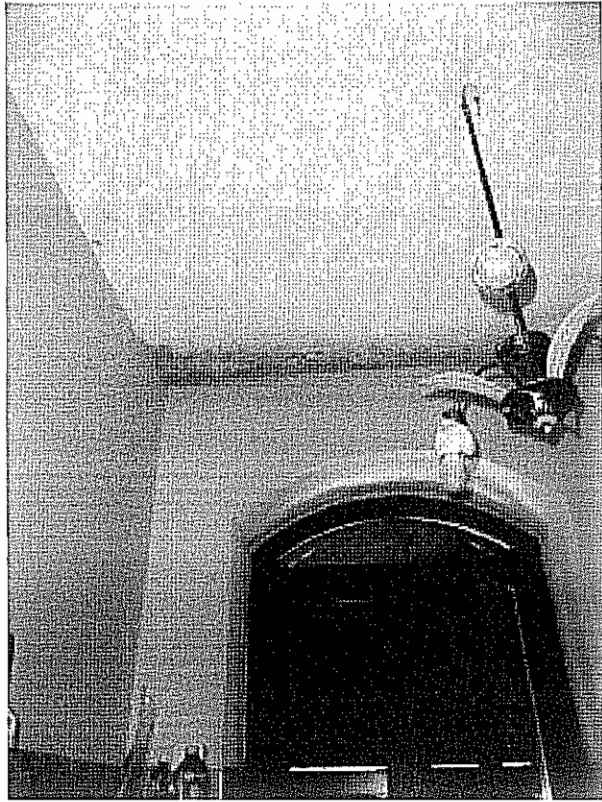




PIANO PRIMO

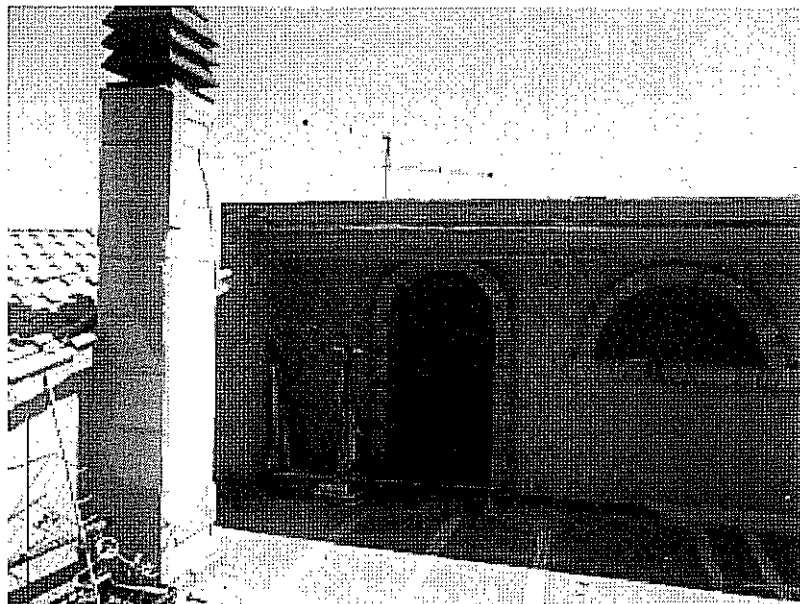


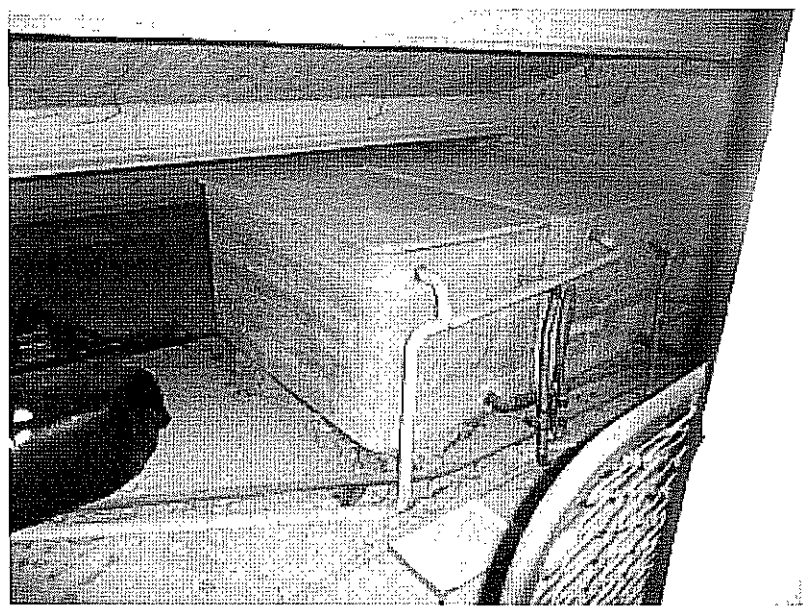
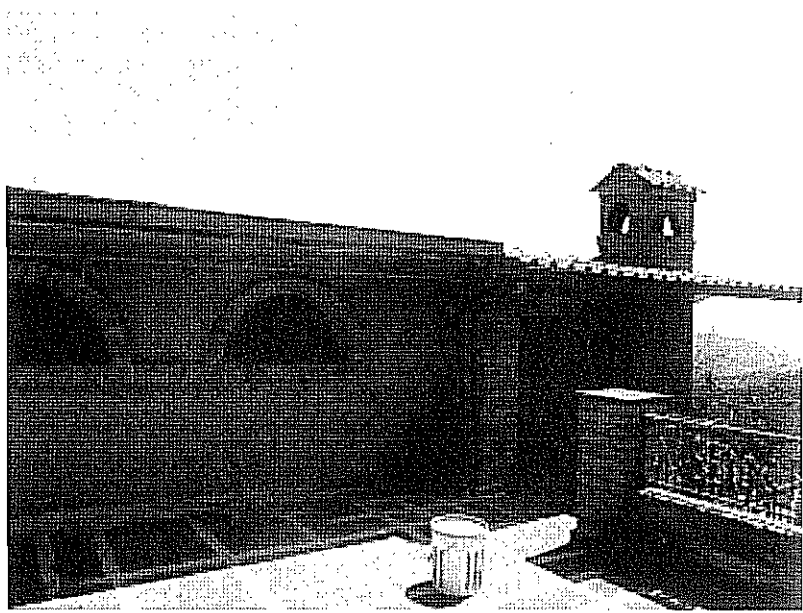




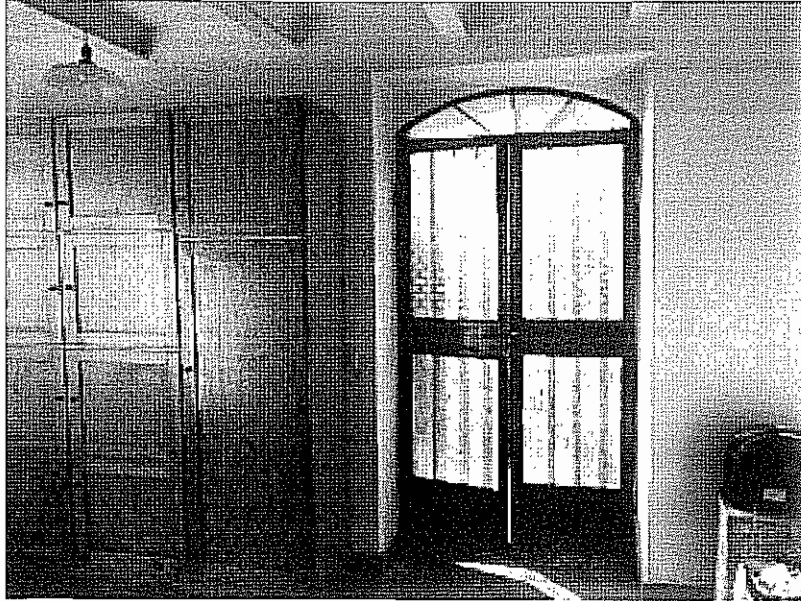


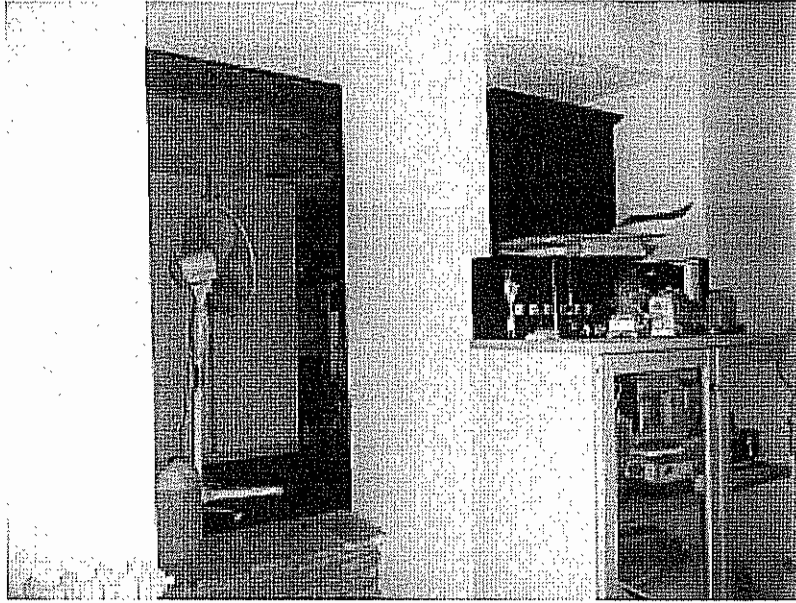
LIVELLO SOTTOTETTO





PRIMO PIANO SEMINTERRATO





SECONDO PIANO SEMINTERRATO – GARAGE – CANTINA

