



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:  
Avv. Silvia Serni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Stefano Aguzzi**  
CF:GZZSFN56T01L117N  
con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33  
telefono: 074458725  
email: [staguzz@gmail.com](mailto:staguzz@gmail.com)  
PEC: [stefano.aguzzi@archiworldpec.it](mailto:stefano.aguzzi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2023

## LOTTO 1

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

**A laboratorio artigianale** a ORVIETO Via delle Acacie 23-25, frazione Orvieto Scalo, quartiere Ciconia, della superficie commerciale di **340,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di capannone ad uso 'laboratorio per arti e mestieri', sito al piano terra con accesso sul lato più corto prospettante sulla strada di distribuzione interna alla lottizzazione artigianale, con altre 2 uscite di sicurezza antincendio sul lato lungo verso sud (su area non di proprietà). La porzione di superficie lato strada è adibita a sala esposizione dei manufatti prodotti, il resto della superficie a laboratorio artigianale.

L'immobile ha un'area scoperta di pertinenza in adiacenza su due lati, quello ovest che prospetta sulla strada e quello nord sul lato lungo laterale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70/5,95. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 786 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 338 mq, rendita 750,62 Euro, indirizzo catastale: Via delle Acacie n. 25, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 130 particella 786 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via delle Acacie n. 23, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
bene comune non censibile - Partita speciale A

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

**B appartamento** a ORVIETO Via delle Acacie 23-25, frazione Orvieto Scalo, quartiere Ciconia, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al piano superiore di capannone ad uso laboratorio artigianale, edificio a struttura prefabbricata di cemento armato posizionato perpendicolarmente alla strada interna di distribuzione della zona artigianale (quindi con lato corto verso la strada). L'appartamento è posizionato nella parte verso la strada di accesso, sopra alla parte ad uso sala esposizione dell'attività artigianale sottostante, ed affaccia su tre lati. Ingresso all'appartamento con porta di accesso ubicata sul lato lungo (prospetto nord), sullo spazio di pertinenza dell'edificio su due lati, con scala interna che permette la salita al piano.

Costituito da n. 5 vani di media/grande dimensione (soggiorno, cucina/tinello, e 3 camere da letto) oltre ai vani accessori (ingresso, ripostiglio e due servizi igienici), in due camere presentano anche spazi aggiuntivi (e poco utilizzabili) in prossimità dell'ampia finestratura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 786 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via delle Acacie n. 23, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	492,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.986,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.038,31
Data della valutazione:	22/03/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato dal debitore che svolge la sua attività lavorativa nel locale sito al piano terra (sub.2) e che risiede nell'immobile del primo piano (sub.3).

## 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: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/01/2009 a firma di Notaio Franco Campioni di Orvieto ai nn. 19423 rep. di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 126/931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossioni ai nn.

963/10918 di repertorio, iscritta il 25/05/2018 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 697/5338, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 187.359,58.

Importo capitale: 93.679,79.

La formalità è riferita solamente a tutti i cespiti pignorati, ma per cespiti fgl. 178 solamente per 1/2 della N.P.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 10/04/2014 a firma di Notaio Franco Campioni - Orvieto ai nn. 24253 di repertorio, iscritta il 06/05/2014 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 519/3938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Proroga durata mutuo (iscrizione di riferimento n. 126 del 26/01/2009).

Importo capitale: 272.932,82.

Durata ipoteca: 300 rate mensili

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/07/2016 a firma di Notaio Franco Campioni - Orvieto ai nn. 25901 rep. di repertorio, iscritta il 09/08/2016 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 1261/8020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Proroga durata mutuo (iscrizione di riferimento n. 126 del 26/01/2009).

Importo capitale: 261.036,30.

Durata ipoteca: 282 rate mensili

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 1372 rep. di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 6696/8964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trattasi di porzione autonoma cielo-terra di edificio artigianale con soprastante abitazione ed area scoperta di pertinenza, edificato in fase di lottizzazione della zona per insediamenti produttivi.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 05/06/1986 a firma di Not. Gennaro Mariconda - Roma ai nn. 16960 di repertorio, registrato il 11/06/1986 a Roma ai nn. 23661, trascritto il 01/07/1986 a Terni ai nn. 3682/4812.

Atto di divisione della proprietà originaria del terreno edificabile nella lottizzazione artigianale,

ceduto dal Comune in parti uguali. (atto stipulato dal Segretario Generale in data 25/06/1984 rep. 2584, registrato a Orvieto il 24/07/1984 al n.1102, trascritto a Terni il 16/04/2008 ai nn. 5774/7082)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si specifica che, nel corso dei lavori, la persona che aveva cointestato con l'esecutato la prima Concessione edilizia, è stata variata con la cointestazione al nuovo proprietario, aggiornata nella Concessione edilizia di Variante.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **5/701/85** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato artigianale.

Concessione edilizia di Variante n. 5/282 del 13/06/1987 con variazione di intestazione.

Concessione edilizia N. **5/649/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione alloggio nel fabbricato artigianale, presentata il 27/06/1988 con il n. 5/649 di protocollo, rilasciata il 31/08/1988.

Si precisa che nell'accesso agli atti presso il Comune di Orvieto si è rinvenuta la relazione di sopralluogo, con esito positivo, per l'abitabilità dell'alloggio, ma non la certificazione della stessa agibilità.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.22 del 10/04/2019, l'immobile ricade in zona D1a - insediamenti produttivi esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 10.1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per quanto concerne le difformità catastali, nonostante non siano importanti dal punto di vista fiscale ed urbanistico, tuttavia per la conformità dal punto di vista legale è opportuno eseguire l'aggiornamento con la presentazione delle nuove planimetrie.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata rilevata la presenza di n.2 porte (uscite di sicurezza) esterne non presenti nell'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia e relativa Variante, inoltre risulta chiusa una porta interna, presente negli elaborati grafici del progetto originario assentito, di collegamento tra il locale esposizione al piano terra ed il piccolo vano disimpegno della scala che conduce all'appartamento del piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Scia in sanatoria da presentare al Comune.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

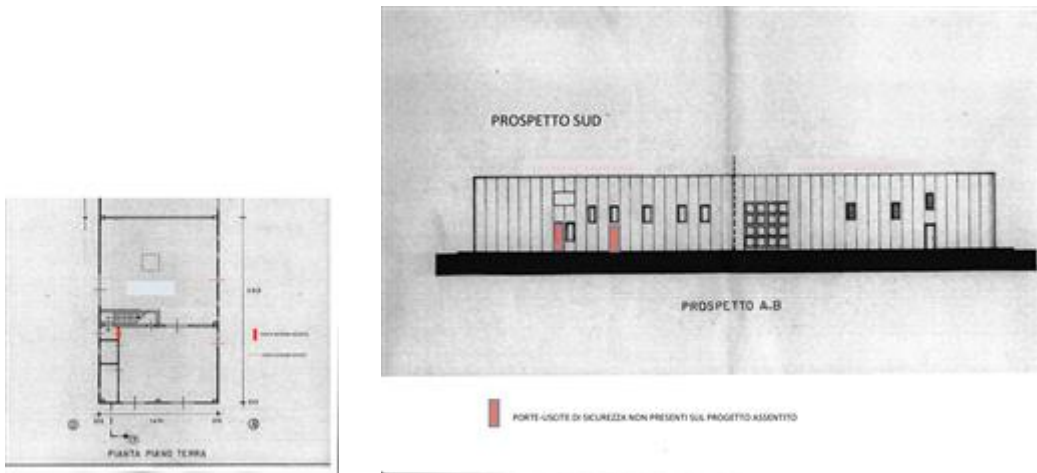
Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per Tecnico redattore della documentazione e presentazione pratica Scia: €1.000,00
- oneri per sanzioni abusi da versare al Comune: €1.800,00
- oneri per diritti di segreteria presentazione Scia da versare al Comune: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano terra (immobile sub.2).

Le difformità elencate sono state, come dichiarato dalla proprietà, volute dai Vigli del Fuoco in fase di sopralluogo per il rilascio del Certificato antincendio, mai regolarizzate al Comune. Spese tecniche al netto di oneri di legge.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: due porte esterne non presenti al piano terra e una porta interna presente ma da eliminare

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova planimetria del sub.2 presso il Catasto (spese Tecnico e versamento per Agenzia del Territorio): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano terra (sub.2)

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORVIETO VIA DELLE ACACIE 23-25, FRAZIONE ORVIETO SCALO,  
QUARTIERE CICONIA

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a ORVIETO Via delle Acacie 23-25, frazione Orvieto Scalo, quartiere Ciconia, della superficie commerciale di **340,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di capannone ad uso 'laboratorio per arti e mestieri', sito al piano terra con accesso sul lato più corto prospettante sulla strada di distribuzione interna alla lottizzazione artigianale, con altre 2 uscite di sicurezza antincendio sul lato lungo verso sud (su area non di proprietà). La porzione di superficie lato strada è adibita a sala esposizione dei manufatti prodotti, il resto della superficie a laboratorio artigianale.

L'immobile ha un'area scoperta di pertinenza in adiacenza su due lati, quello ovest che prospetta sulla strada e quello nord sul lato lungo laterale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70/5,95. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 786 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 338 mq, rendita 750,62 Euro, indirizzo catastale: Via delle Acacie n. 25, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 130 particella 786 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via delle Acacie n. 23, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
bene comune non censibile - Partita speciale A

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto Centro storico). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Orvieto centro storico, necropoli etrusca Crocefisso del Tufo, lago di Bolsena, Monte Peglia, lago di Corbara.

### SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 500 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 400 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente il cespite è suddiviso in due zone, quella verso l'ingresso all'area di pertinenza (lato ovest) è destinata a sala espositiva dei manufatti prodotti e presenta un'altezza netta di m. 2,70, sul lato lungo (lato nord) sono ubicati i vani di servizio, ovvero un ufficio ed un servizio igienico, sul lato sud sono ubicate una finestra ed una porta per uscita di sicurezza antincendio. La parte retrostante è la zona ad uso laboratorio, con altezza di m. 5,95, collegata alla zona espositiva da un'ampia apertura dotata di porta antincendio; la superficie ad opificio è dotata di un grande portone esterno (lato nord) sull'area di pertinenza ed uno sul lato opposto (prospettante su area scoperta di altra proprietà) al solo uso di uscita di sicurezza antincendio.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in ferro verniciato. voce relativa al portone della zona laboratorio, con apertura a libretto, ed alle due porte di uscita di sicurezza. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio verniciato. voce relativa alle vetrate con ingressi della zona espositiva e del portoncino di accesso alla scala per l'appartamento del piano primo; le ante degli ingressi/uscite sono dotate di maniglione antipanico. Tutte le vetrate sono dotate di vetri di sicurezza. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in ferro verniciato. voce relativa alle finestre nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* a battente realizzati in alluminio. porte con telaio in alluminio e pannellature in melaminico nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati in cemento con coibentazione in camera d'aria nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. nella zona espositiva, mentre nella zona laboratorio pavimento in cemento industriale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia. nella zona espositiva, nella zona laboratorio con canaline a vista nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto pubblico. solo nel servizio igienico nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni di Pvc con recapito in pubblica fognatura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:



*strutture verticali*: costruite in cemento armato.  
prefabbricata  
*travi*: costruite in cemento armato. prefabbricata

nella media   
nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio artigianale con sala esposizione	328,00	x	100 %	=	328,00
area scoperta di pertinenza	575,00	x	2 %	=	11,50
area scoperta di perinenza	25,00	x	5 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>928,00</b>				<b>340,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La tipologia del cespite risulta con trattative di compravendita molto scarse e quindi poco comparato nel mercato delle agenzie immobiliari, ma comunque presente nei listini o borsini immobiliari benché con quotazioni relativamente affidabili. Inoltre l'area di indagine non offre sufficienti esempi da prendere in considerazione per la comparazione, essendo spesso oggetto di alienazioni forzate (fallimenti, esecuzioni immobiliari o svendite per realizzo immediato) quindi poco attendibili.

Pertanto la valutazione del cespite è stata affidata all'esperienza ed alla conoscenza del mercato del nuovo (benché di rara frequenza soprattutto nella zona), considerando anche la saturazione di immobili simili nella lottizzazione e l'unicità del sito in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 340,75 x 395,00 = **134.596,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.596,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.596,25**

BENI IN ORVIETO VIA DELLE ACACIE 23-25, FRAZIONE ORVIETO SCALO,  
QUARTIERE CICONIA

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a ORVIETO Via delle Acacie 23-25, frazione Orvieto Scalo, quartiere Ciconia, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al piano superiore di capannone ad uso laboratorio artigianale, edificio a struttura prefabbricata di cemento armato posizionato perpendicolarmente alla strada interna di distribuzione della zona artigianale (quindi con lato corto verso la strada). L'appartamento è posizionato nella parte verso la strada di accesso, sopra alla parte ad uso sala esposizione dell'attività artigianale sottostante, ed affaccia su tre lati. Ingresso all'appartamento con porta di accesso ubicata sul lato lungo (prospetto nord), sullo spazio di pertinenza dell'edificio su due lati, con scala interna che permette la salita al piano.

Costituito da n. 5 vani di media/grande dimensione (soggiorno, cucina/tinello, e 3 camere da letto) oltre ai vani accessori (ingresso, ripostiglio e due servizi igienici), in due camere presentano anche spazi aggiuntivi (e poco utilizzabili) in prossimità dell'ampia finestratura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 786 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via delle Acacie n. 23, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto Centro storico). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Orvieto centro storico, necropoli etrusca Crocefisso del Tufo, lago di Bolsena, Monte Peglia, lago di Corbara.

### SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
verde attrezzato	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	nella media	
scuola media superiore	nella media	

### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	nella media	
autostrada distante 500 metri	nella media	
ferrovia distante 400 metri	nella media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	

impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento abitativo è costituito da n. 5 vani di media/grande dimensione (soggiorno, cucina/tinello, e 3 camere da letto) oltre ai vani accessori (ingresso, ripostiglio e due servizi igienici), presentano anche spazi aggiuntivi in due camere, ricavati dalla chiusura di due terrazze rientranti. Con altezza interna netta di circa m. 2,70, presenta pavimenti in piastrelle di monocottura di grandi dimensioni di colore chiaro, pareti e soffitti tinteggiati; si nota carenza di manutenzione ordinaria, l'impianto di riscaldamento, pur presente, attualmente non è funzionante per scelta della proprietà.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in ferro verniciato. finestre dotate di vetrocamera

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*infissi interni:* a battente realizzati in legno massello. porte interne

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati in cemento con coibentazione in camera d'aria, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato. pareti interne rivestite con laterizio per contenere dispersione termica

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. di colore chiaro in tutto l'appartamento, tranne in un servizio igienico

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*idrico:* sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto pubblico

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*fognatura:* la rete di smaltimento è realizzata in allacciato a pubblica fognatura

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*termico:* ad elementi radianti e caldaia a produzione di acqua calda sanitaria con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio. attualmente caldaia disattivata

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato. prefabbricata

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*travi:* costruite in cemento armato. prefabbricata

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	142,00	x	100 %	=	142,00

scale di accesso	20,00	x	50 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>162,00</b>				<b>152,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particolare ubicazione del cespite ha comportato il suo inserimento nello stesso lotto dell'immobile ad uso produttivo, pertanto il suo valore stimato è frutto di valutazioni dovute alla zona artigianale in cui è sito, all'immobile in cui è ubicato, alle sue caratteristiche costruttive e di finitura nonché allo stato di manutenzione, sono state tuttavia tenute in considerazione le caratteristiche di illuminazione, dalla ampiezza dei vani e dalla presenza di servizi nella zona residenziale limitrofa.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,00 x 670,00 = **101.840,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.840,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.840,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 od assimilabili a quello 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 il mq. di superficie lorda commerciale. 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 il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. 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, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tuttavia tengono conto della superficie netta degli alloggi ed è diffusa la consuetudine di considerare la zona in cui insiste questo cespite pignorato, come zona semiperiferica piuttosto che semicentrale, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano decisamente più

bassi anche in considerazione della situazione da anni decisamente critica delle compravendite nella zona di Orvieto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Orvieto, agenzie: Orvieto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	340,75	0,00	134.596,25	134.596,25
B	appartamento	152,00	0,00	101.840,00	101.840,00
				<b>236.436,25 €</b>	<b>236.436,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.986,25**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 34.947,94**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.038,31**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a ORVIETO Loc. Ponte del Sole 3, frazione Gabelletta, della superficie commerciale di **109,12** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento posto al piano 2° di edificio di remota costruzione, in aderenza ad altri, anch'essi di vecchia edificazione, che ospita tre appartamenti (uno ad ogni piano) ed un locale a destinazione catastale commerciale; catastalmente di categoria A/4 è dotato di un locale di pertinenza sito al piano seminterrato dell'edificio, raggiungibile tramite le stesse scale condominiali, ad uso cantina. L'appartamento, che occupa l'intero secondo piano dell'immobile identificato con la particella 123, risulta elevato rispetto all'edificio adiacente posto a nord e quindi è dotato di affacci su tre lati (nord, est e sud) ed è raggiungibile mediante scala interna condominiale con ingresso comune diretto dalla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di m. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 178 particella 123 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Loc. Ponte del Sole n.3, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto in capo alla moglie/madre.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** **terreni** a ORVIETO Loc. Ponte del Sole 3, frazione Gabelletta, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I cespiti oggetto della presente esecuzione immobiliare, Lotto 2, sono ubicati in zona Ponte del Sole, all'inizio della strada denominata Selciata del Tamburino, toponomasticamente in Loc. Ponte del Sole. La zona è posta al di fuori del centro storico, ad ovest della stessa, appena oltre l'antico Ponte del Sole (di importanza storica) ed all'intersezione tra la Strada Regionale 71 ter Umbro-Casentinese,

che conduce verso Bolsena, con la Selciata del Tamburino, di origini romane e probabilmente etrusche, importante via di antica comunicazione con l'area etrusca dell'alto viterbese.

Identificazione catastale:

- foglio 178 particella 597 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 65, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Loc. Ponte del Sole, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/11/2008 Pratica n. TR0181557 in atti dal 25/11/2008 (n. 181557.1/2008)  
Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto in capo alla moglie/madre.
- foglio 178 particella 599 (catasto terreni), qualita/classe semin., superficie 60, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Loc. Ponte del Sole, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/11/2008 Pratica n. TR0181557 in atti dal 25/11/2008 (n. 181557.1/2008)  
Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto in capo alla moglie/madre

Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia il leggero declivio verso est, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>191,62 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.574,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.987,90</b>
Data della valutazione:	<b>22/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di usufruttuario.

Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto (1/1) in capo alla moglie/madre.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'iscrizione di ipoteca originaria, concessione a garanzia di mutuo ipotecario, relativamente ai terreni

del foglio catastale n.178, li riportava con particelle n.326 e 263; sono stati poi frazionati (per esproprio pubblico parziale) e riaccatastati con gli attuali n. 599 e 597.

#### **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: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/01/2009 a firma di Notaio Franco Campioni ai nn. 19423 rep. di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 126/931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 10/04/2014 a firma di Notaio Franco Campioni ai nn. 24253 di repertorio, iscritta il 06/05/2014 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 519/3938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Proroga durata mutuo (iscrizione di riferimento n. 126 del 26/01/2009).

Importo capitale: 272.932,82.

Durata ipoteca: 300 rate mensili

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 963/109198 di repertorio, iscritta il 25/05/2018 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 697/5338, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 187.359,58.

Importo capitale: 93.679,79.

La formalità è riferita solamente a tutti i cespiti pignorati, ma per cespiti fgl. 178 solamente per 1/2 della N.P.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/07/2016 a firma di Notaio Franco Campioni ai nn. 25901 rep. di repertorio, iscritta il 09/08/2016 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 1261/8020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Proroga durata mutuo (iscrizione di riferimento n. 126 del 26/01/2009).

Importo capitale: 261.036,30.

Durata ipoteca: 282 rate mensili

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 1372 rep. di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 6696/8964, a favore di \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto (1/1) in capo alla moglie/madre.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita e divisione, con atto stipulato il 29/05/1979 a firma di Notaio Carlo Antonelli ai nn. 14287 rep. di repertorio, trascritto il 01/06/1979 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 2856/3593.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita e divisione, con atto stipulato il 29/05/1979 a firma di Notaio Carlo Antonelli ai nn. 14287 rep. di repertorio, trascritto il 01/06/1979 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 2856/3593.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e divisione, con atto stipulato il 29/05/1979 a firma di Notaio Carlo Antonelli ai nn. 14287 rep. di repertorio, trascritto il 01/06/1979 a Terni – Conservatoria dei RR.II. ai nn. 2856/3593.

Il titolo è riferito solamente a diritto di usufrutto

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si fa presente che nella domanda di Condono ai sensi della L.47/85 si è riscontrata una inesattezza sull'indirizzo dell'immobile oggetto di condono, difatti è riportato (suppongo per mero errore materiale) non il reale indirizzo toponomastico di Loc. Ponte del Sole n.3, bensì l'indirizzo di residenza del richiedente. L'individuazione dell'immobile oggetto di condono nella documentazione di domanda di condono è comunque definita inconfutabilmente dagli estremi catastali (corretti).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 44/1650**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di wc interno e apertura di due finestre, presentata il 31/12/1986 con il n. 0391111601 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'autorizzazione in sanatoria non è stata rilasciata perché il rilascio della concessione in sanatoria non è stata mai richiesta dalla proprietà

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.22 del 10/04/2019, l'immobile ricade in zona B1 - residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 8.1 - i.f. 1,5 mc/mq. Il titolo è riferito solamente al immobile ad uso abitativo p.lla 123 sub.6

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.22 del 10/04/2019, l'immobile ricade in zona S2 - attrezzature di quartiere di interesse comune. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 15.2 - S.u.l. 0,8 mq/mq. Il titolo è riferito solamente al immobili terreno p.lle 597 e 599

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Da presentare domanda per rilascio di sanatoria ai sensi della L.47/85

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORVIETO LOC. PONTE DEL SOLE 3, FRAZIONE GABELLETTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORVIETO Loc. Ponte del Sole 3, frazione Gabelletta, della superficie commerciale di **109,12** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento posto al piano 2° di edificio di remota costruzione, in aderenza ad altri, anch'essi di vecchia edificazione, che ospita tre appartamenti (uno ad ogni piano) ed un locale a destinazione catastale commerciale; catastalmente di categoria A/4 è dotato di un locale di pertinenza sito al piano seminterrato dell'edificio, raggiungibile tramite le stesse scale condominiali, ad uso cantina. L'appartamento, che occupa l'intero secondo piano dell'immobile identificato con la particella 123, risulta elevato rispetto all'edificio adiacente posto a nord e quindi è dotato di affacci su tre lati (nord, est e sud) ed è raggiungibile mediante scala interna condominiale con ingresso comune diretto dalla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di m. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 178 particella 123 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Loc. Ponte del Sole n.3, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto in capo alla moglie/madre.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto centro, Bolsena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Orvieto centro, necropoli etrusca Crocefisso del Tufo, lago di Bolsena, Monte Peglia.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 30 metri  
autostrada distante 4 km  
ferrovia distante 3,5 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in buone condizioni ed è attualmente abitato dalla titolare di usufrutto; con caratteristiche tipiche degli edifici della zona coevi (muri in pietra di forte spessore), è composto da una cucina abitabile, un soggiorno, due camere (tutti gli ambienti sono ampi) ed un servizio igienico, oltre ad un balcone aggettante sul fronte principale lato strada, ed un altro raggiungibile dal pianerottolo intermedio della scala condominiale, lato opposto alla strada. Le caratteristiche delle finiture sono di media qualità, mentre gli infissi interni sono di ottima qualità, essendo in legno

massello, ed in ottimo stato. Alcuni infissi esterni (finestre) sono state sostituiti negli anni con altri il legno massello e vetrocamera. La cantina ha le caratteristiche tipiche di quelle di edifici di antica costruzione, pareti ricoperte con sola sbruffatura di intonaco e piano di calpestio in terra battuta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ante a battente realizzati in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame, pietra facciavista all'esterno, intonacate e tinteggiate all'interno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle di monocottura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ante a battente e una semifissa realizzato in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : ad elementi radianti e caldaia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto pubblico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento abitativo	99,20	x	100 %	=	99,20
balconi	4,20	x	25 %	=	1,05
scala	9,40	x	15 %	=	1,41
cantina	37,30	x	20 %	=	7,46
<b>Totale:</b>	<b>150,10</b>				<b>109,12</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La tipologia del cespite risulta oggetto di trattative di compravendita abbastanza frequenti nel mercato delle agenzie immobiliari, presente nei listini o borsini immobiliari con quotazioni relativamente affidabili. L'area di indagine offre sufficienti esempi da prendere in considerazione per la comparazione, pur con diverse ubicazioni e posizioni, di tipologie differenti e con accessori diversificati. La valutazione del cespite è stata affidata alla comparazione con altri immobili simili, ma non completamente assimilabili, pertanto la valutazione è stata messa a punto con l'esperienza e

sondando il mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,12 x 825,00 = **90.024,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.024,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.024,00**

BENI IN ORVIETO LOC. PONTE DEL SOLE 3, FRAZIONE GABELLETTA

## TERRENI

DI CUI AL PUNTO B

**terreni** a ORVIETO Loc. Ponte del Sole 3, frazione Gabelletta, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I cespiti oggetto della presente esecuzione immobiliare, Lotto 2, sono ubicati in zona Ponte del Sole, all'inizio della strada denominata Selciata del Tamburino, toponomasticamente in Loc. Ponte del Sole. La zona è posta al di fuori del centro storico, ad ovest della stessa, appena oltre l'antico Ponte del Sole (di importanza storica) ed all'intersezione tra la Strada Regionale 71 ter Umbro-Casentinese, che conduce verso Bolsena, con la Selciata del Tamburino, di origini romane e probabilmente etrusche, importante via di antica comunicazione con l'area etrusca dell'alto viterbese.

Identificazione catastale:

- foglio 178 particella 597 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 65, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Loc. Ponte del Sole, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/11/2008 Pratica n. TR0181557 in atti dal 25/11/2008 (n. 181557.1/2008)  
Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto in capo alla moglie/madre.
- foglio 178 particella 599 (catasto terreni), qualita/classe semin., superficie 60, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Loc. Ponte del Sole, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/11/2008 Pratica n. TR0181557 in atti dal 25/11/2008 (n. 181557.1/2008)  
Risulta una incongruenza catastale, in quanto NON RISULTA PASSATA A VOLTURA, la RIUNIONE D'USUFRUTTO in morte del marito/padre dei debitori deceduto il 15/7/2021, con conseguente accrescimento del diritto di usufrutto in capo alla moglie/madre

Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia il leggero declivio verso est, i seguenti

sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto centro, Bolsena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Orvieto centro, necropoli etrusca Crocefisso del Tufo, lago di Bolsena, Monte Peglia.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 30 metri  
autostrada distante 4 km  
ferrovia distante 3,5 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni sono adiacenti tra loro e posti interni rispetto alla via, raggiungibili tramite accesso su terreni di altra proprietà, questi ultimi gravati, di fatto, di diritto di passaggio, così come questi due cespiti pignorati, attraverso i quali insiste il passaggio per il raggiungimento di un edificio ad uso pubblico. Data la loro ridottissima estensione, nonché per lo scomodo posizionamento, non risultano adatti ad alcuna coltivazione estensiva, bensì potrebbero essere utilizzati al limite come orto o come luogo di sosta di autovetture.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
riduzione della superficie a causa del diritto di passaggio	125,00	x	66 %	=	82,50
<b>Totale:</b>	<b>125,00</b>				<b>82,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La tipologia dei cespiti risulta molto particolare, altri terreni della zona sono oggetto di trattative di compravendita relativamente frequenti nel mercato delle agenzie immobiliari, ma quasi sempre legati alla compravendita di case, spesso come pertinenze; i terreni della zona oggetto di trattativa si presentano generalmente di più ampia superficie e coltivabili o già coltivati (orti, vigneti, oliveti,

frutteti).

Per la valutazione di questi due cespiti, che compongono in realtà un'area univoca, i Valori Agricoli Medi (VAM) (introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001), non sono disponibili per la provincia di Terni, ed appare comunque necessario confrontarli con valori aree di pertinenza di immobili abitativi, piuttosto che valutarli solamente con criteri in uso per i terreni agricoli in genere. Inoltre la destinazione urbanistica ne riduce ulteriormente la potenzialità futura e non si esclude un domani la possibilità di eventuale esproprio per pubblica utilità. Data la posizione dei cespiti in oggetto, non in adiacenza all'edificio e gravati, di fatto, di diritto di passaggio che ne riduce drasticamente la superficie utile (calcolata per circa 1/3), appare il confronto il criterio migliore. I criteri adottati e sopra descritti sono serviti allo scrivente esperto per avere una base di confronto che definisse un valore orientativo, poi calibrato in base alle particolari caratteristiche e potenzialità del cespite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 od assimilabili a quello 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 il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione per quanto riguarda l'immobile abitativo, mentre per i terreni vengono considerate caratteristiche come: posizione, raggiungibilità, godibilità, possibilità di sfruttamento. 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 il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. 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, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tuttavia tengono conto della superficie netta degli alloggi ed è diffusa la consuetudine di considerare la zona in cui insiste questo cespite pignorato, come zona semiperiferica piuttosto che semicentrale, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano decisamente più bassi anche in considerazione della situazione da anni decisamente critica delle compravendite nella zona di Orvieto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Orvieto, agenzie: Orvieto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Agenzie immobiliari della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,12	0,00	90.024,00	90.024,00
B	terreni	82,50	0,00	550,00	550,00
				<b>90.574,00 €</b>	<b>90.574,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.574,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 13.586,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.987,90**

data 22/03/2024

il tecnico incaricato  
Stefano Aguzzi





# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.a.

DEBITORE

[REDACTED]

GIUDICE:  
Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:  
Avv. Silvia Serni

## RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

depositata in data 22/03/2024

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Aguzzi**

CF:GZZSFN56T01L117N  
con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33  
telefono: 074458725  
email: [staguzz@gmail.com](mailto:staguzz@gmail.com)

PEC: [stefano.aguzzi@archiworldpec.it](mailto:stefano.aguzzi@archiworldpec.it)

## RELAZIONE INTRODUTTIVA

La presente integrazione si rende necessaria per evidenziare l'aspetto delle certificazioni energetiche degli immobili; nessuno, degli immobili pignorati, è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), dato che la normativa l'ha reso obbligatorio da circa 15 anni in caso di compravendita o di locazione degli immobili.

I cespiti in questione sono in possesso dei debitori da più di 20 anni per cui non è stato mai necessario redigere la certificazione citata, necessaria però nel prosieguo della procedura esecutiva al momento della vendita dei cespiti.

E' il caso di precisare che la certificazione si rende necessaria per i due immobili abitativi, mentre per il laboratorio artigianale è obbligatorio solo per i due vani destinati ad uso ufficio e a servizio igienico; si ipotizza che la classe energetica attuale sia Classe G.

A seguire si riportano le valutazioni dei cespiti, suddivisi per Lotti così come stabilito nella Relazione Peritale Estimativa, comprensivi delle riduzioni per le spese di redazione Certificazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) valutate € 300,00 per ogni certificato.

## LOTTO 1

**cespiti fgl. 130 p.786 sub 2 (locale artigianale), 3 (appartamento), 4 (area scoperta)**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	340,75	0,00	134.596,25	134.596,25
B	appartamento	152,00	0,00	101.840,00	101.840,00
				<b>236.436,25 €</b>	<b>236.436,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.450,00**

Spese per redazione n. 2 Certificazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.) **€. 600,00**  
(a carico del creditore precedente)

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.386,25**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

**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: **€. 34.857,94**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.528,31**

**LOTTO 2**  
**cespiti fgl. 178 p.123 sub. 6 (appartamento), p.599 e 597 (terreni)**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,12	0,00	90.024,00	90.024,00
B	terreni	82,50	0,00	550,00	550,00
				<b>90.574,00 €</b>	<b>90.574,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
Spese per redazione Certificazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) **€. 300,00**  
(a carico del creditore procedente)  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.274,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

**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: **€. 13.541,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.732,90**

data 05/04/2024

il tecnico incaricato  
Stefano Aguzzi