

**Tribunale di Orvieto**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **“Omissis...” + Altri 5 “Omissis...”**

N° Gen. Rep. **67/2010**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Abitazione in Orvieto**  
**Lotto 2 - Locale ristorante in Lubriano,**  
**Lotto 3 – Grotte in Viale delle mura,**  
**Lotto 4 - Appezamento di terreno pro-**  
**spiciente la rupe**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Foscoli  
**Codice fiscale:** FSCLCU76C09G148U  
**Email:** geom.lucafoscoli@gmail.com  
**Pec:** luca.foscoli@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Bene:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Corpo:** A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40

**Categoria:** Abitazione di tipo signorile [A1]

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

**Fabbricati:** Fg. 183 p.la 312 sub 2, Fg. 183 P.la 307 sub 2, Fg. 183 p.la 306 sub 15, Fg. 183 p.la 305 sub 2 Graffate;

Indirizzo: Via Garibaldi n. 40, comune ORVIETO (TR), categoria A/1, classe 1, consistenza Vani 24, superficie mq. 1119, rendita € 2.602,94

**Fabbricati:** Fg. 183, p.la 306, sub 2, indirizzo Vicolo Ripa Medici n. 5 , comune ORVIETO, categoria C/6, classe 19, consistenza mq. 35, superficie mq. 50, rendita € 186,18

**Fabbricati:** Fg. 183, p.la 313, sub -, indirizzo Via Ripa Medici n. 9 , comune ORVIETO, categoria C/2, classe 13, consistenza mq. 16, superficie mq. 29, rendita € 37,18

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con relative parcheggio e grotte di pertinenza

**Bene:** Via della fontana s.n.c. - Lubriano (VT) - 01020

Corpo: Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

**Fabbricati:** Fg. 14, p.la 194, sub 1, indirizzo STRADA DELLA FONTANA SNC, comune LUBRIANO, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 173, superficie mq. 192, rendita € 2.367,70

**Fabbricati:** Fg. 14, P.la 317, indirizzo STRADA DELLA FONTANA SNC, comune LUBRIANO, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 27, rendita € 19,52

**Terreni:** Fg. 14, p.la 574, qualità SEMIN ARBORATO, classe 3, superficie catastale 3340, reddito dominicale: € 17,25, reddito agrario: € 6,04,

Intestatari:

"Omissis..." proprietario per 1/6

"Omissis..." usufruttuaria per 1/3 sulle quote di "Omissis..."

"Omissis..." proprietario per 1/6

"Omissis..." proprietario per 1/6

"Omissis..." proprietaria per 3/6

Terreno: LUBRIANO Fg. 14, P.IIa 569, subalterno -, qualità COSTR NON ABITABILE

**Corpo:** Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

**Lotto:** 003 – Grotte in Viale delle mura n. 12-16

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

**Fabbricati:** Fg. 14, P.IIa 200, Sub 3, indirizzo VIA DELLE MURA N. 12, comune LUBRIANO, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 37, Superficie mq. 45 rendita € 26,75

**Fabbricati:** Fg. 14, particella 203, indirizzo VIA DELLE MURA N. 16, comune LUBRIANO, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 28, Superficie mq. 44 rendita € 24,58

**Corpo:** Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Categoria:** agricolo

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

**Terreni:** Fg. 14, p.IIa 233, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2370, reddito dominicale: € 15,30, reddito agrario: € 4,28

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Corpo:** A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40

**Possesso:** Occupato da uno degli esecutati senza alcun titolo.

**Bene:** - Via della fontana s.n.c. - Lubriano (VT) - 01020

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con relative parcheggio e grotte di pertinenza

**Corpo:** Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza

**Possesso:** Occupato da "Omissis..." senza alcun titolo.

**Lotto:** 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12-16

**Corpo:** Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Corpo:** Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Corpo:** A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40

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

**Bene:** - Via della fontana s.n.c. - Lubriano (VT) - 01020

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con relative parcheggio e grotte di pertinenza

**Corpo:** Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

Il locale ha accesso in piano dall'esterno

**Lotto:** 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12-16

**Corpo:** Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

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

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Corpo:** Appezamento di terreno prospiciente la rupe

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

### 4 Creditori Iscritti

**Bene:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Corpo:** A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40

**Creditori Iscritti:** Banca Commerciale Italiana s.p.a, Castello Finance s.r.l., già ITALFONDIARIO SPA, Batinelli Rita

**Bene:** - Via della fontana s.n.c. - Lubriano (VT) - 01020

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con relative parcheggio e grotte di pertinenza

**Corpo:** Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza

**Creditori Iscritti:** ITALFONDIARIO SPA, Equitalia Gerit s.p.a.

**Lotto:** 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12-16

**Corpo:** Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

**Creditori Iscritti:** ITALFONDIARIO SPA, Banca Commerciale Italiana s.p.a., Equitalia Gerit s.p.a.

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Corpo:** Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Creditori Iscritti:** ITALFONDIARIO SPA, Banca Commerciale Italiana s.p.a., Equitalia Gerit s.p.a.

## 5 Comproprietari

**Beni:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Corpo:** A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40

Comproprietari: *"Omissis..."*

**Beni:** - Via della fontana s.n.c. - Lubriano (VT) - 01020

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con relative parcheggio e grotte di pertinenza

**Corpo:** Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza

Comproprietari: *"Omissis..."*

per quanto concerne i beni identificati al fg. 14 p.lla 194 sub 1, 317 e p.lla 574

Comproprietari: *"Omissis..."*

per quanto concerne i beni identificati al fg. 14 p.lla 569

**Lotto:** 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12-16

**Corpo:** Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

Comproprietari: *"Omissis..."*

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Corpo:** Appezamento di terreno prospiciente la rupe

Comproprietari: *"Omissis..."*

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Corpo:** A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Lubriano (VT) - 01020

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con relative parcheggio e grotte di pertinenza

**Corpo:** Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12-16

**Corpo:** Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Corpo:** Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Corpo:** A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Bene:** - Lubriano (VT) - 01020

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con relative parcheggio e grotte di pertinenza

**Corpo:** Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12-16

**Corpo:** Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Corpo:** Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Garibaldi n. 40 - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Abitazione in Orvieto

**Valore complessivo intero:** **1.100.000,00 (diconsi euro unmilione centomila/00)**

**Bene:** - Lubriano (VT) – 01020

**Lotto:** 002 - Locale ristorante in Lubriano con parcheggio annesso

**Valore complessivo intero:** **206.000,00 (diconsi euro duecentoseimila/00)**

**Lotto:** 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16

**Valore complessivo intero:** **4.000,00 (diconsi euro quattromila/00)**

**Lotto:** 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe

**Valore complessivo intero:** **22.000,00 (diconsi euro ventidue mila/00)**

Beni in **Orvieto (TR)**  
Località/Frazione  
Via Garibaldi n. 40

### **Lotto: 001 - Abitazione in Orvieto**

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

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

Anteriormente al pignoramento del 05/10/2010 Rep. 629 le trascrizioni dei titoli sono complete.

Successivamente a tale data sono intervenuti i seguenti eventi che avrebbero avuto necessità di trascrizione:

- in data 22/01/2012 è deceduto il "Omissis..." di cui non è stata presentata Denuncia di Successione Voltura e Accettazione di eredità da parte degli eredi per i beni oggetto di pignoramento

- in data 27/02/2021 è deceduta la Sig.ra "Omissis..." (già erede con beneficio di inventario del Sig. "Omissis...") di cui non è stata presentata Denuncia di Successione Voltura e Accettazione di eredità da parte degli eredi per i beni oggetto di pignoramento

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

**Identificativo corpo: A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40.**

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Via Garibaldi n. 40**

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

**2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis..." - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: "Omissis..." ha accettato l'eredità con beneficio di inventario presso il Tribunale di Terni Rep. 46/2007 del 13/02/2007

##### Eventuali comproprietari:

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Note:** La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in Orvieto il 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli: "Omissis...".

Per i beni oggetto di Esecuzione non è stata ad oggi trascritta Denuncia di Successione, Voltura catastale e/o accettazione di eredità.

Il Sig. "Omissis..." è deceduto in Lubriano il 22/01/2012 lasciando come eredi legittimi la moglie "Omissis..." e la figlia "Omissis...".

I Sig.ri "Omissis..." hanno accettato l'eredità del Sig. "Omissis..." con beneficio di inventario atto emesso dal Tribunale di Terni il 13/02/2007 Rep. 46/2007 e Trascritto a Terni (\*) il 15/03/2007 ai n. 3310/2021

*\*(Sulla certificazione notarile è stato erroneamente indicato trascritto a Rieti)*

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

##### Intestazione:

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12,

**Fabbricati:** Fg. 183 p.la 312 sub 2, Fg. 183 P.la 307 sub 2, Fg. 183 p.la 306 sub 15, Fg. 183 p.la 305 sub 2 Graffate;

Indirizzo: Via Garibaldi n. 40, comune ORVIETO (TR), categoria A/1, classe 1, consistenza Vani 24, superficie mq. 1119, rendita € 2.602,94

**Fabbricati:** Fg. 183, p.la 306, sub 2, indirizzo Vicolo Ripa Medici n. 5 , comune ORVIETO, categoria C/6, classe 19, consistenza mq. 35, superficie mq. 50, rendita € 186,18

**Fabbricati:** Fg. 183, p.la 313, subalterno -, indirizzo Via Ripa Medici n. 9 , comune ORVIETO, categoria C/2, classe 13, consistenza mq. 16, superficie mq. 29, rendita € 37,18

**Derivante da:** Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del 05/02/2020 Rep. 3513 emesso dal Tribunale di Terni

**Confini:** L'immobile confina nell'insieme con via Garibaldi, via Ripa medici, vicolo Ripa medici, "Omissis...", "Omissis...", salvo altri.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Immobile da ristrutturare a destinazione residenziale costituito da fabbricato di antica costruzione cielo terra della superficie commerciale di mq. 1.060 sito nel centro storico del Comune di Orvieto composto di n. 3 piani, compreso il piano terra e n. 3 piani interrati con accesso da Via Garibaldi n. 40 ed accesso secondario da Via Ripa Medici n. 9 e via Ripa Medici n. 5

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Orvieto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Città storica di Orvieto.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Linea ferroviaria Stazione ferroviaria di Orvieto a km 4, Aeroporto internazionale Aeroporto internazionale di Roma km. 120, Autostrada del Sole Collegamento autostradale Casello di Orvieto km. 4

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** L'immobile è occupato da uno degli esecutati senza titolo



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Atto di costituzione di vincoli legali ex D.Lgs. 42/2004 ; A rogito di Ministero beni ed Attività Culturali e del Turismo in data 13/09/2013 ai nn. 7790; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2014 ai nn. 632/550;

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a contro "Omissis..." altri 5;

Derivante da: rinnovazione ipoteca 155 del 18/02/1997; Importo ipoteca: € 139.443,37; Importo capitale: € 122.030,74 ;

Iscritto a Terni in data 10/02/2017 ai nn. 1479/166 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 155 del 18/02/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 02/02/1995 Rep. 87 Tribunale di Orvieto

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a contro "Omissis..." + altri 5;

Derivante da: rinnovazione ipoteca 154 del 18/02/1997; Importo ipoteca: € 428.659,23; Importo capitale: € 390.177,84 ;

Iscritto/trascritto a Terni in data 10/02/2017 ai nn. 1480/167 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 154 del 18/02/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 14/12/1994 Rep. 1499 Tribunale di Orvieto

- Ipoteca legale attiva a favore di "Omissis..." contro "Omissis..."; Importo ipoteca: € 600,00; Importo capitale: € 500,00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/02/2020 ai nn. 3513; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2021 ai nn. 2917/357

- Ipoteca legale attiva a favore di "Omissis..." contro "Omissis..."; Importo ipoteca: € 300,00; Importo capitale: € 250,00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/02/2020 ai nn. 3513; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2021 ai nn. 2918/358

- Ipoteca legale attiva a favore di "Omissis..." contro "Omissis..."; Importo ipoteca: € 300,00; Importo capitale: € 250,00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/02/2020 ai nn. 3513; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2021 ai nn. 2919/359

- Ipoteca legale attiva a favore di "Omissis..." contro "Omissis..."; Importo ipoteca: € 300,00; Importo capitale: € 250,00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/02/2020

ai nn. 3513; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2021 ai nn. 2920/360

- Ipoteca legale attiva a favore di "Omissis..." contro "Omissis..."; Importo ipoteca: € 300,00; Importo capitale: € 250,00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/02/2020 ai nn. 3513; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2021 ai nn. 2921/361

- Ipoteca legale attiva a favore di "Omissis..." contro "Omissis..."; Importo ipoteca: € 1.600,00; Importo capitale: € 1.500,00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/02/2020 ai nn. 3513; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/03/2021 ai nn. 2922/362

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori Castello Finance s.r.l. contro "Omissis..." + altri 5; Derivante da: Verbale di Pignoramento ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 05/10/2010 ai nn. 629; Annotazione n. 14355/1600 del 28/12/2021 nascente da restrizione di beni del 14/09/2021 Rep. n. 67 del Tribunale di Terni.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Il Certificato di Prestazione Energetica attualmente non è presente. E' stimata una classe di dispersione G Regolare Certificato di Prestazione Energetica sarà emesso al momento del Decreto di Traferimento

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Il fabbricato risulta vincolato ai sensi ex D.Lgs 42/2004 art. 10-12 pertanto il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo attraverso la Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria avrà diritto di prelazione sul

bene avendolo dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 co. 3 lett. a) del D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario ante ventennio al 05/11/1976:** *"Omissis..."* nato a Lubriano il 13/03/1902

### Titolari/Proprietari dal 05/11/1976 al 26/08/1994:

*"Omissis..."* nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nato a Lubriano il 04/09/1927 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nato in Etiopia il 02/06/1938 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nata a Lubriano il 09/06/1903 usufruttuaria dal 02/05/1975 al 29/07/1999. In forza di Denuncia di Successione in morte di *"Omissis..."* deceduto il 02/05/1975, Registrata a Orvieto in data 02/05/1975, ai nn. 72/217; trascritto a Terni, in data 05/11/1976, ai nn. 6575/5567. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

### Titolare/Proprietari dal 26/08/1994 al 19/05/2000:

*"Omissis..."* nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nato a Lubriano il 04/09/1927 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nato a Orvieto il 24/11/1970 proprietario per 1/3 dal 30/06/1997 al 19/05/2000. In forza di Denuncia di Successione in morte di *"Omissis..."* deceduto il 26/08/1994 registrato a Viterbo, in data 30/06/1997, ai nn. 23/963; trascritto a Terni, in data 29/07/1999, ai nn. 7410/5017- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

### Titolare/Proprietario dal 19/05/2000 al 14/01/2007:

*"Omissis..."* nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nato a Lubriano il 04/09/1927 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nata a Montefiascone il 29/01/1968 proprietaria per 1/3. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D'Alessandro Luciano, in data 19/05/2000, ai nn. 344828; trascritto a Terni, in data 14/06/2000, ai nn. 6004/3997.

### Titolare/Proprietario dal 14/01/2007 al 22/03/2021:

*"Omissis..."* nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3 *"Omissis..."* nata a Orvieto il 01/02/1933 proprietaria (erede *"Omissis..."*) *"Omissis..."* nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario (erede *"Omissis..."*) *"Omissis..."* nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario (erede *"Omissis..."*) *"Omissis..."* nato a Orvieto il 06/03/1968 proprietario (erede *"Omissis..."*) *"Omissis..."* nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietaria (erede *"Omissis..."*) *"Omissis..."* nata a Montefiascone il 29/01/1968 proprietaria per 1/3 dal 14/01/2007 al 22/03/2021. In forza di denuncia di successione di *"Omissis..."* deceduto il 14/01/2007; registrato a 21-07-2008, in data 14/01/2007, ai nn. 77/159; trascritto a Terni, in data 13/01/2009, ai nn. 292/225. Note: i Sig.ri *"Omissis..."* hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario dell'eredità del *"Omissis..."* il 13/02/2007 Rep. 46/2007 presso il Tribunale di Orvieto e trascritto a Terni il 15/03/2007 al n. 3310/2021

### Titolare/Proprietario dal 22/03/2021 ad oggi:

*"Omissis..."* nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 6/12 *"Omissis..."* nata a Orvieto il 01/02/1933 proprietaria per 2/12 *"Omissis..."* nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario per 1/12 *"Omissis..."* nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario per 1/12 *"Omissis..."* nato a Orvieto il

06/03/1968 proprietario per 1/12 "Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietario per 1/12 dal 05/02/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di divisione immobiliare - a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 05/02/2020, ai nn. 3513; trascritto a Terni, in data 22/03/2020, ai nn. 2916/2207.

Note: I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021 Il "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..."nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili sono di antica costruzione, antecedenti al 1967.

Successivamente per I fabbricati è stata rilasciata la seguente autorizzazione edilizia:

Pratica Edilizia: 0342/2019

Intestazione: Geom. Luca Foscoli - Tecnico Incaricato dal Giudice

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Frazionamento unità immobiliare senza opere

Presentazione in data 08/07/2019 al n. di prot. 25563

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo signorile [A1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è di antica costruzione, realizzato antecedentemente al 1967.

Più precisamente trattandosi di centro storico il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1934, anno in cui il Comune di Orvieto si è dotato del Primo Piano Fabbricazione.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo signorile [A1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 22 del 10/04/2022
Zona omogenea:	CENTRO STORICO ZONA A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo ex D.Lgs 42/2004 artt. 10-13 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo "Palazzo Gaddi (già Palazzo Medici)"

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A1]** di cui al punto **A**  
**Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40**

L'immobile è costituito da un complesso edilizio formato da un palazzo nobile nel centro storico del Comune di Orvieto di epoca antica da ristrutturare.

Le condizioni strutturali generali sono discrete anche se l'immobile presenta tutte le problematiche dovute alla sua vetustà. Sono presenti alcune lesioni abbastanza estese sulla muratura portante dovute a sforzi di taglio o da cedimenti localizzati nonché lesioni di carattere strutturale di vario genere. Il tetto è realizzato con struttura in legno e laterizio e come il resto del fabbricato è in mediocri condizioni; non presenta particolari cedimenti e infiltrazioni di acqua anche se le travature principali e secondarie sono molto avvallate e vetuste.

Internamente gli orizzontamenti sono realizzati in parte con solai in legno rifiniti all'intradosso a cassettoni ed in parte con volte a crociera affrescate, i locali che venivano utilizzati dal personale di servizio e quelli ad oggi abitati sono invece intonacati e tinteggiati.

I bagni sono stati tutti realizzati in un secondo momento rispetto al fabbricato principale e ricavati attraverso la realizzazione di superfetazioni o appendici esterne su piccoli ballatoi e terrazzi.

Strutturalmente il piano nobile (piano primo) è costituito da stanze molto grandi con altezza interna molto elevata normalmente con una o due finestre che principalmente si affacciano sulla strada principale e comunicazioni interne tra i vari locali. La loro conformazione vincolerà molto l'utilizzo di tali vani in una futura ristrutturazione e ridistribuzione funzionale degli spazi.

Il piano secondo è in parte utilizzato quale abitazione dagli eseguiti. L'altra porzione, dove ricadono le soffitte, ha una estensione ed una altezza elevata. Questo permetterà il loro recupero ai fini funzionali residenziali o paritetici in fase di ristrutturazione.

Le finiture interne sono quelle classiche per l'epoca: pavimenti in parte in graniglia ed in parte in marmo, cucina e bagni con rivestimenti alle pareti. Gli impianti sono molto vetusti, è presente l'impianto elettrico idraulico e di riscaldamento principalmente funzionante nella parte abitata.

I magazzini al piano terra, che in parte in passato erano utilizzati anche quali stalle, sono rifiniti al grezzo, e senza impianti.

Gli infissi sono tutti in legno con vetro semplice e persiane ad ante, tanti di questi sono in evidente stato di degrado e non utilizzabili, le porte interne sono realizzate in legno.

Il fabbricato è stato vincolato dalla Sovrintendenza dei beni storici ed artistici dell'Umbria, per le sue emergenze storiche compreso di lesene e affreschi, con Decreto di Vincolo del 13 settembre 2013 Trascritto a Terni al Registro Particolare n. 550 Registro Generale 632 del 23/01/2014

**1. Quota e tipologia del diritto****2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis..." - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: La Sig.ra "Omissis..." ha accettato l'eredità con beneficio di inventario presso il Tribunale di Terni Rep. 46/2007 del 13/02/2007

Eventuali comproprietari:

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.695,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ANTECEDENTE AL 1934

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni strutturali generali sono discrete anche se l'immobile presenta tutte le problematiche dovute alla sua vecchiaia. Sono presenti alcune lesioni abbastanza estese sulla muratura portante dovute a sforzi di taglio o da cedimenti localizzati nonché lesioni di carattere strutturale di vario genere.

Il tetto è realizzato con struttura in legno e laterizio e come il resto del fabbricato è in mediocri condizioni; non presenta particolari cedimenti e infiltrazioni di acqua anche se le travature principali e secondarie sono molto avvallate e vetuste.

L'intero palazzo dovrà essere oggetto di interventi di ammodernamento e ristrutturazione

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: La copertura è con struttura in legno, non è impermeabilizzata ed ha necessità del rifacimento integrale del solaio di copertura. Attualmente non presenta comunque segni di cedimento strutturale.

Solai

tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: Gli orizzontamenti complessivamente risultano in buone condizioni, sono presenti lesioni puntuali. In fase di ristrutturazione dovranno essere previsti degli interventi di consolidamento degli orizzontamenti

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: Gli orizzontamenti complessivamente risultano in buone condizioni, sono presenti lesioni puntuali. In fase di ristrutturazione dovranno essere previsti degli interventi di consolidamento degli orizzontamenti

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: Le murature complessivamente risultano in buono stato, sono presenti lesioni puntuali legate alla vetusta dell'immobile. In fase di ristrutturazione dovranno essere previsti interventi di consolidamento delle murature

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Note: Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con persiane ad ante. Gli stesso andranno sostituite in un progetto di ristrutturazione

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**  
 Note: Gli infissi interni sono costituiti da porte, alcune storiche e di pregio in condizioni sufficienti ma che sicuramente avranno necessità di manutenzione.

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **buone**  
 Note: I pavimenti sono in buone condizioni e costituiti da pavimenti in marmo di pregio o marmettoni in graniglia

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**  
 conformità: **non a norma**  
 Note: L'impianto è minimale e vetusto, senza certificato di conformità.

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sistema di scarico è allacciato alla pubblica fognatura con sistema misto, non sono evidenti perdite pertanto si presume che l'impianto sia funzionante. Non è stato possibile visionare nello specifico il sistema di scarico

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**  
 Note: Il sistema idrico è sottotraccia pertanto non è possibile visionarlo, è sicuramente di tipologia minimale data l'età con tubi in ferro. Attualmente non sono visibili perdite pertanto si presume che l'impianto sia sufficiente

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** conformità: **non a norma**  
 Note: Caldaia vetusta e non funzionante con sistema di distribuzione con tubi in ferro e terminali in ghisa. L'impianto è praticamente dismesso e andrà ristrutturato.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non identificabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori

Stato impianto	disuso
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non identificabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata calcolata in base alle prescrizioni della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 Allegato C adeguate alle reali conformazione degli immobili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	535,00	1,00	535,00
Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	255,00	1,00	255,00
Soffitta Piano Secondo	sup lorda di pavimento	144,00	0,50	72,00
Balcone Piano primo	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
Atrio	sup lorda di pavimento	85,00	0,50	42,50
Magazzino Piano terra	sup lorda di pavimento	148,00	0,50	74,00
Scoperto interno	sup lorda di pavimento	42,00	0,10	4,20
Scoperto interno	sup lorda di pavimento	313,00	0,10	31,30
		<b>1.528,00</b>		<b>1.015,50</b>



--	--	--	--	--

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: secondo semestre 2021

Zona: Orvieto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 2300

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

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata determinata per via sintetica comparativa.

Tale operazione ha comportato la determinazione della superficie commerciale dei beni. Per la superficie commerciale si è fatto riferimento alle prescrizioni della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 Allegato C adeguate alle reali conformazione degli immobili.

Si è successivamente provveduto alla determinazione del parametro economico. Questo è dato dal valore medio che scaturisce da un'indagine di mercato che ha portato a raccogliere un campione di dati, fare un'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ed effettuare un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona al fine di determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, della loro vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal loro stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore degli stessi.

Per la determinazione di tale valore si è inoltre tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Determinato il valore normale del bene si sono applicate, se necessario, tutte quelle aggiunte e/o detrazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ORVIETO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La determinazione del valore unitario è avvenuta da un'indagine di mercato attraverso Agenzie Immobiliari che operano nel mercato locale e da un confronto con l'osservatorio del mercato immobiliare nazionale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile ricade all'interno del centro storico del Comune di Orvieto, in zona commercialmente molto appetibile.

Valore medio di mercato per abitazioni civili all'interno del centro storico del Comune di Orvieto per stato conservativo normale

Min. €/mq 1.300,00 Max €/mq. 2.300,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40. Abitazione di tipo signorile [A1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.975.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo	535,00	€ 1.500,00	€ 802.500,00
Abitazione piano secondo	275,00	€ 1.500,00	€ 312.500,00
Soffitta Piano Secondo	72,00	€ 1.500,00	€ 108.000,00
Balcone Piano primo	1,50	€ 1.500,00	€ 2.250,00
Atrio	42,50	€ 1.500,00	€ 63.750,00
Magazzino Piano terra	74,00	€ 1.500,00	€ 111.000,00
Scoperto interno	4,20	€ 1.500,00	€ 6.300,00
Scoperto interno	31,30	€ 1.500,00	€ 46.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.453.250,00
Valore corpo	€ 1.453.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.453.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.453.250,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato residenziale in Via Garibaldi n. 40	Abitazione di tipo signorile [A1]	1.015.50	€ 1.453.250,00	€ 1.453.250,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione pari al 25% tenendo conto delle attuali condizioni del bene e del costo che sarà necessario per la sua ristrutturazione, nonché tenendo conto che un immobile così importante ed indivisibile ha un target di acquirenti molto limitato € 353.000,00

Detrazione pari al 10% tenendo conto della conformazione del fabbricato con un unico accesso e un unico corpo scala, pertanto il suo frazionamento in diverse unità immobiliari risulta molto difficoltoso, inoltre la sua conformazione, articolata in stanze molto grandi con poche finestre che principalmente si affacciano su un unico fronte (via Garibaldi) rende lo sfruttamento futuro molto limitato. € 145.000,00

Maggiorazione del 10% sul valore della proprietà per le caratteristiche storico-architettoniche rinvenute nel fabbricato così come da dichiarazione di interesse storico culturale del ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 13/09/2013. € 145.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 1.100.000,00**  
*(Dicasi euro unmilione centomila)*

**Beni in Lubriano (VT)**  
Località/Frazione

**Lotto: 002 - Locale ristorante in Lubriano con parcheggio annesso**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO**

- La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli "Omissis...". Non è stata ancora formalizzata la Denuncia di Successione.
- I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021, non è stata ancora accettata formalmente l'eredità.
- Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

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

**Identificativo corpo: Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Lubriano (VT) CAP: 01020, Via della fontana snc**

Note: L'immobile è costituito da un locale ristorante con pertinente area scoperta destinata a parcheggio. All'interno dello stesso lotto sono state ricomprese due grotte, non tanto per ragioni di valutazione in quanto non comportano alcun aumento di valore al lotto quanto per la loro vicinanza allo stesso e per la possibilità in futuro di poter recuperare queste due cavità. La prima censita come rimessa di mq. 27 ma in realtà costituita da una grotta semicrollata, l'altra censita come fabbricato rurale di superficie zero, senza reddito che è stata chiusa quando è stato realizzato il muro di consolidamento della rupe. L'eventuale acquirente del seguente lotto potrà ripristinare le grotte così come censite o cancellarle definitivamente con idonea pratica catastale.

**Quota e tipologia del diritto:**

**2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis..." - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: La Sig.ra "Omissis..." ha accettato l'eredità con beneficio di inventario presso il Tribunale di Terni Rep. 46/2007 del 13/02/2007

Eventuali comproprietari:

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli "Omissis...". Non è stata ancora formalizzata la Denuncia di Successione. I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021, non è stata ancora accettata formalmente l'eredità. Il "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

"Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 c.f. "Omissis..." proprietaria per 2/12  
"Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 c.f. "Omissis..." proprietaria per 1/12  
"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 c.f. "Omissis..." proprietario per 6/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12,

**Fabbricati:** Fg. 14, P.IIa 194, Sub. 1, indirizzo STRADA DELLA FONTANA SNC, comune LUBRIANO, categoria C/1, classe 2, consistenza 173, superficie 192, rendita € 2.367,70

Confini: Strada comunale della Fontana, "Omissis...", "Omissis...", "Omissis..." salvo altri

Note:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

"Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 c.f. "Omissis..." proprietaria per 2/12  
"Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 c.f. "Omissis..." proprietaria per 1/12  
"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 c.f. "Omissis..." proprietario per 6/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12,

**Fabbricati:** Fg. 14, P.IIa 317, indirizzo STRADA DELLA FONTANA SNC, comune LUBRIANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 27, rendita € 19,52

Confini: Strada comunale della Fontana "Omissis..." su più lati salvo altri

Note: Il presente immobile rappresentato da una grotta nelle immediate vicinanze del ristorante costituito da una cavità semicrollata.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

"Omissis..." nato il 02/06/1937 proprietario per 1/6  
"Omissis..." c.f. "Omissis..." usufruttuaria per 1/3 sulle quote di Luigi, Giuseppe e Francesco  
"Omissis..." c.f. "Omissis..." proprietario per 1/6  
"Omissis..." c.f. "Omissis..." proprietario per 1/6  
"Omissis..." nata Lubriano il 22/11/1905 proprietaria per 3/6

**Terreni:** sezione censuaria LUBRIANO, Fg. 14, P.IIa 569, subalterno -, qualità COSTR NO AB

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/03/2018 Pratica n. VT0019904 in atti dal 08/03/2018 (n. 3641.1/2018) DESTINAZIONE VARIATA NELL'AMBITO DELLE OPERAZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITA' DELL' ART. 13 COMMA 14-TER D.L. 6 DICEMBRE 2011 N. 201 - GROTTA

Confini: Strada comunale della Fontana

Note: Il presente immobile è rappresentato da una grotta nelle immediate vicinanze del ristorante oggi chiusa quando è stato realizzato il muro di consolidamento della rupe.

Il Sig. "Omissis..." è deceduto in data 14/01/2007 lasciando eredi la Sig.ra "Omissis...", che è deceduta in data 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli "Omissis...". Non è stata ancora formalizzata la Denuncia di Successione della Sig.ra "Omissis...". I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità

con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021, non è stata ancora accettata formalmente l'eredità. Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954.

Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione.

Il Sig. "Omissis..." è deceduto in data 26/08/1994 giusta denuncia di successione registrata a Viterbo il 30/06/1997 al n. 23 Vol. 966 lasciando come erede il Sig. "Omissis..." nato Orvieto il 24/11/1970. La Sig.ra "Omissis..." è deceduta il 14/09/1999.

**Il pignoramento colpisce esclusivamente i 12/18 della proprietà del suddetto immobile il quale non è rientrato all'interno del Progetto divisionale essendo l'altra parte della proprietà della Sig.ra "Omissis..."**.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

##### Intestazione:

"Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 c.f. "Omissis..." proprietaria per 2/12  
"Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 c.f. "Omissis..." proprietaria per 1/12  
"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 c.f. "Omissis..." proprietario per 6/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12  
"Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 c.f. "Omissis..." proprietario per 1/12,

**Terreni:** sezione censuaria LUBRIANO, Fg. 14, P.lla 574, qualità SEMIN ARBORATO, classe 3, superficie catastale 3340, reddito dominicale: € 17,25, reddito agrario: € 6,04

**Confini:** Strada della fontana, "Omissis..." su più lati salvo altri

Note: Non è stato chiesto il rilascio di nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto non sono state effettuate modifiche e/o aggiornamenti al Piano Regolatore dopo il rilascio del CDU allegato alla perizia originaria.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: censimento di grotte non rilevabili nella realtà

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per demolizione totale

Descrizione delle opere da sanare: Le grotte pertinenziali non sono più rilevabili in sito pertanto si dovrà provvedere ad un eventuale cancellazione dalle mappe per demolizione totale

Variazione catastale per cancellazione totale : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

note: Come scritto nel corpo della relazione l'immobile principale ed il parcheggio sono catastalmente conformi a quanto riportato sulle planimetrie catastali. Per quanto riguarda le due grotte pertinenziali si richiama quanto evidenziato sulle note di cui sopra.

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

Locale destinato a ristorante con una superficie complessiva di mq 184,00 in Comune di Lubriano via della fontana s.n.c.. con pertinenza terreno della superficie complessiva di mq. 3.340 interamente imbrecciato utilizzato quale parcheggio del ristorante e due grotte di cui una crollata ed una interclusa ma censite presso l'Agenzia del territorio di Viterbo che potranno essere ripristinate o cancellate dalle mappe catastali

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Orvieto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Civita di Bagnoregio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Collegamento ferroviario Orvieto km. 15,00, Collegamento aereo-portuale Roma km. 120

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da "Omissis..." senza alcun titolo.

Note: Attualmente il giudice ha autorizzato la società "Omissis..." all'utilizzo del bene, nelle more della procedura esecutiva, previa pagamento di un canone di occupazione da versare alla procedura.

### 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:

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro "Omissis..." + altri 5 iscritto/trascritto a VITERBO in data 02/11/2010 ai nn. 18277/12042;

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Derivante da: rinnovamento iscrizione n. 345 del 06/03/1997; Importo ipoteca: € 139.443,37; Importo capitale: € 122.030,74 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 27/02/2017 ai nn. 2654/359 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 345 del 06/03/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 02/02/1995 Rep. n. 87- Tribunale di Orvieto.

A FAVORE: Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano, c.f. 01255270157

CONTRO: "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927, "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 09/06/1906, "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/02/1933, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 25/09/1957,

"Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 23/06/1961, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 06/03/1968, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/03/1956, "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925, "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 10/07/1954 e contro anche altri soggetti (per altri beni): Società "Omissis..." con sede in Bagnoregio (VT), Sig.ra "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 14/09/1947 e Sig. "Omissis..." nato a Bagnoregio (VT) il 14/12/1969

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Importo ipoteca: € 428.659,23; Importo capitale: € 390.177,84 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 27/02/2017 ai nn. 2655/360 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 346 del 06/03/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 14/12/1994 Rep. n. 1499- Tribunale di Orvieto.

A FAVORE: Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano, c.f. 01255270157

CONTRO: "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927, "Omissis..." nata a Lubriano(VT) il 09/06/1906, "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/02/1933, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 25/09/1957, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 23/06/1961, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 06/03/1968, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/03/1956, "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925, "Omissis..."nata a Lubriano (VT) il 10/07/1954 e contro anche altri soggetti (per altri beni): "Omissis..." con sede in Bagnoregio (VT), Sig.ra "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 14/09/1947 e Sig. "Omissis..." nato a Bagnoregio (VT) il 14/12/1969

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Gerit s.p.a., contro "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina (VT) il 05/12/1965; Importo ipoteca: € 1.162.820,30; Importo capitale: € 581.410,15 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 04/06/2010 ai nn. 9165/1609

A favore: Equitalia gerit S.p.a. con sede in Roma c.f. 00410080584

Contro: "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965

Note: Tale iscrizione dovrà essere annotate e ristretta rispetto ai beni che sono stati oggetto di divisione giudiziale.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore: ITALFONDIARIO S.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Derivante da: Verbale di Pignoramento del 25/10/2010 Rep- 629/1; A rogito di Tribunale di Orvieto; Annotazione n. 239/29 del 12/01/2022nascente da restrizione di beni del 14/09/2021 Rep. n. 67 del Tribunale di Terni.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Il Certificato di Prestazione Energetica attualmente non è presente. E' stimata una classe di dispersione G. Regolare Certificato di Prestazione Energetica sarà emesso al momento del Decreto di Traferimento

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario da ante ventennio al 14/01/2007:**

"Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927 proprietario per 1/3 "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926 proprietario per 1/3 "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965 Le quote di "Omissis..." e "Omissis..." provengono in parte in forza di denuncia di successione in morte di "Omissis..." deceduto il 02/05/1975 Registrata a Orvieto in data 02/05/1975 ai nn. 72/217 la cui successione **NON RISULTA TRASCRITTA**; in parte da Atto di donazione della nuda proprietà da "Omissis..." rogito notaio D'Alessandro Luciano del 02/06/1988 Trascritto a Viterbo il 23/06/1988 R.P. 5872 - Riunione di usufrutto in morte di "Omissis..." nato a Lucera il 07/10/1910 (già titolare di diritto di usufrutto per averlo ricevuto da con atto di cessione di diritti, a rogito notaio D'Alessandro Luciano, da "Omissis..." del 02/06/1988 Rep. 95202 trascritto a Viterbo il 23/06/1988 R.P. 5873 - Riunione di usufrutto in morte di "Omissis..." già usufruttuaria per essere eredi di "Omissis..." deceduta il 14/09/1999. La titolarità per le quote di "Omissis..." proviene da: - Atto di compravendita rogito notaio D'alessandro Luciano del 30/07/1999 Rep. 325445 Trascritto a Viterbo al R.P. 3886 del 06/08/1999

**Titolare/Proprietario dal 14/01/2007 al 05/02/2020:**

"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3; "Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 proprietaria (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietaria (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965

In forza di denuncia di successione di "Omissis..." deceduto il 14/01/2007 registrata a ORVIETO, in

data 21/07/2008, ai nn. 77/159 ; trascritto a VITERBO, in data 13/01/2009, ai nn. 292/225.

Note: I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021 Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

#### **Titolare/Proprietario del 05/02/2020 ad oggi:**

"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3 "Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 proprietaria "Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario "Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario "Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 proprietario "Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietario. In forza di atto di divisione - a rogito di TRIBUNALE DI ORVIETO, in data 05/02/2020, ai nn. 3513; trascritto a VITERBO, in data 14/06/2021, ai nn. 9414/7585.

Note: I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021 Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: "Omissis..."

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione immobile da destinare alla realizzazione di un punto degustazione e ristorazione nei locali ex molino ad olio

Rilascio in data 22/09/2003 al n. di prot. 1748/2003

Abitabilità/agibilità in data 28/02/2004 al n. di prot. 4131/2003

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	Centro abitato - Zona agricola E sottozona E3: agricola boschiva e/o di particolare pregio ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Non è stato chiesto il rilascio di nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto non sono state effettuate modifiche e/o aggiornamenti al Piano Regolatore dopo il rilascio del CDU allegato alla perizia originaria.**

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza**

Il complesso immobiliare che forma il lotto è costituito da più immobili. Il principale è il locale destinato a ristorante con una superficie complessiva di mq 184,00; è realizzato nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Lubriano in via della fontana s.n.c.. Detto locale è scavato direttamente nella roccia madre ed era originariamente utilizzato quale frantoio, dal quale il ristorante prende il nome: "l'Antico frantoio" per l'appunto. L'immobile che fa parte dell'esecuzione è porzione del locale e specificatamente la prima stanza a monte dove è sita la cucina, il forno e una delle sale ristorante nonché una piccola saletta destinata a sala mostra dei cocci e delle attrezzature per la coltivazione dei campi in passato.

L'ambiente, molto suggestivo, è scavato direttamente nella roccia tufacea che costituisce la rupe di Lubriano, è a grezzo con pavimentazione costituita da acciottolato di fiume; è fornito di impianti elettrici e di ventilazione nonché di impianto di riscaldamento e della cucina attrezzata di quanto necessario per il funzionamento del ristorante.

L'immobile è stato ristrutturato in base a Permesso di Costruire n. 23/2003 del 25/09/2003 e reso agibile con Autorizzazione di agibilità prot. 4131/2003 del 28/02/2004.

Come pertinenza del ristorante e facente parte dell'esecuzione c'è un appezzamento di terreno che oggi costituisce il parcheggio del ristorante stesso.

Il terreno della superficie complessiva di mq. 3340 è interamente brecciato, da tale appezzamento di terreno è possibile l'accesso a fabbricati nelle immediate vicinanze di proprietà degli esecutati ma non colpiti dal pignoramento e di proprietà di terzi.

Urbanisticamente il terreno sul quale ricade il parcheggio è in zona agricola E3 – Agricola Boschiva di particolare pregio ambientale.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lubriano e propedeutico alla redazione della relazione originaria (Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lubriano il 05/10/2011 al prot. 18/2011) non è stato aggiornato in quanto il PRG in vigore presso il Comune di Lubriano non ha subito modifiche dalla redazione della data perizia originaria.

Dovrà essere richiesto comunque nuovo Certificato di Destinazione urbanistica prima del Decreto di

Trasferimento finale.

Il locale è stato ristrutturato con Pratica Edilizia 23/2003 giusta Concessione Edilizia prot. 1748/03 del 22/09/2003 rilasciata a "Omissis..." per la ristrutturazione di un immobile da destinare alla realizzazione di un punto degustazione e ristorazione.

La ristrutturazione ha riguardato oltre l'immobile oggetto di ristrutturazione altri immobili che compongono complessivamente il ristorante. Nello specifico le unità immobiliari collegate al ristorante sono:

Fg. 14 p.la 189 sub 1, 190 sub 1, 191 sub 1, 192 sub 1, 193 sub 1, tutte intestate a "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965 e "Omissis..." nata a Orte il 14/03/1968.

Le varie unità immobiliari sopra richiamate, che compongono il ristorante, sono tutte accessorie a quella eseguita che riguarda il cuore dell'attività costituito dalla cucina e dalla zona impianti. L'unità immobiliare eseguita potrebbe essere autonoma nello svolgimento dell'attività di ristorazione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "Omissis..." - Ulteriori informazioni sul debitore: La "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 ed a tutt'oggi non è ancora stata regolarizzata la Denuncia di Successione. Da quanto emerge dalle risultanze dell'anagrafe del Comune di Orvieto, gli eredi legittimi sono: "Omissis..."

Eventuali comproprietari:

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Locale di antica costruzione antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.70/4.00 nei punti più alti fino a circa 2,60 nel locale cucina.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni generali ed all'interno viene svolta l'attività di ristorazione.

I locali oggetto di esecuzione sono centrali e funzionali all'intera attività presente in quanto l'attività si sviluppa su più locali collegati tra loro di proprietà di soggetti diversi e con più accessi dall'esterno.

Il complesso immobiliare è infatti formato da più sale dove si svolge l'attività anche se il cuore della stessa è la zona cucina che è sita all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione. Le altre sale risultano quindi accessorie a quella principale che è quella oggetto di esecuzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **buone**

Note: I locali sono scavati direttamente nel tufo che costituisce la roccia madre del masso sul quale sorge il paese, il soffitto è con conformazione a volta scavato direttamente nella massa tufacea originaria.

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Note: L'unità immobiliare è ricavata scavando direttamente nella roccia madre integrata con muratura in pietra con paramento a faccia vista e intonato. La zona cucina è rivestita con piastrelle in ceramica

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da demolire</b> Note: Gli infissi esterni sono realizzati in ferro e vetro
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le pavimentazioni interne sono realizzate in rustico con acciottolato. All'interno della cucina la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il locale è dotato di impianto di ricambio d'aria al fine di garantire la salubrità degli ambienti.
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: L'impianto elettrico è funzionante e funzionale all'attività. Non è stato possibile reperire il Certificato di conformità ma da un'analisi visiva e tenuto conto della funzionalità dell'attività si presume che rispetti le normative vigenti.
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>impossibile</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il sistema di scarico è allacciato alla pubblica fognatura. Non è ispezionabile in quanto realizzato sottotraccia.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità ma essendo presente un'attività e da un'analisi visiva si presume che l'impianto elettrico risponda alle normative in vigore.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	scambiatore d'aria
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità ma essendo presente un'attività e da un'analisi visiva si presume che l'impianto di riscaldamento risponda alle normative in vigore.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata calcolata in base alle prescrizioni della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 Allegato C adeguate alle reali conformazione degli immobili. Il calcolo viene eseguito sulla superficie interna netta in quanto non è possibile stimare lo spessore dei muri stante che il manufatto ricavato nel masso tufaceo; proporzionalmente è stato adeguato il valore la metro quadrato convenzionale rispetto a quanto indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare dove tale valore viene indicato al metro quadrato lordo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	184,00	1,00	184,00
		<b>184,00</b>		<b>184,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

**Accessori**

Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza Sviluppa una superficie complessiva di 3340 mq

1. Parcheggio

Destinazione urbanistica: E3 - Agricola Boschiva di particolare pregio

Valore a corpo: € 30000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata determinata per via sintetico comparativa.

Tale operazione ha comportato la determinazione della superficie commerciale dei beni. Per la superficie commerciale si è fatto riferimento alle prescrizioni della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 Allegato C adeguate alle reali conformazione degli immobili.

Si è successivamente provveduto alla determinazione del parametro economico. Questo è dato dal valore medio che scaturisce da un'indagine di mercato che ha portato a raccogliere un campione di dati, fare un'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ed effettuare un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona al fine di determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, della loro vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal loro stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore degli stessi.

Per la determinazione di tale valore si è inoltre tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Determinato il valore normale del bene si sono applicate, se necessario, tutte quelle aggiunte e/o detrazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Viterbo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo;  
Uffici del registro di Viterbo;  
Ufficio tecnico di Lubriano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La determinazione del valore unitario è avvenuta da un'indagine di mercato attraverso Agenzie Immobiliari che operano nel mercato locale e da un confronto con l'osservatorio del mercato immobiliare nazionale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile ricade all'interno del centro storico del Comune di Lubriano, in zona commercialmente appetibile.

Valore medio di mercato per locali commerciali all'interno del centro storico del Comune di Lubriano per stato conservativo normale

Min. €/mq 550,00 Max €/mq. 1.100,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza. Negozi, botteghe [C1] con annesso Parcheggio**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	184,00	€ 1.190,00	€ 218.960,00

Valore corpo	€ 218.960,00
Valore Accessori	€ 25.000,00
Valore complessivo intero	€ 244.460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Locale ristorante con relativo parcheggio e grotte di pertinenza	Negozi, botteghe [C1] con annesso Parcheggio	184,00	€ 218.960,00	€ 218.960,00
Area pertinenziale destinate a parcheggio		A corpo	€. 25.000,00	€. 25.000,00
Valore complessivo			€. 243.960,00	€. 243.960,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 36.594,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 206.000,00</b>
---	---------------------

(Dicomi euro duecento seimila)

**Lotto: 003 - Grotte in Viale delle mura n. 12-16**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

- La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli "Omissis...". Non è stata ancora formalizzata la Denuncia di Successione.
- I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021, non è stata ancora accettata formalmente l'eredità.
- Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

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



**Identificativo corpo: Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lubriano (VT) CAP: 01020, Viale delle mura n. 12 e 16**

Note: Grotte lungo il perimetro della rupe di Lubriano con accesso da strada pubblica (già Viale delle mura n. 12 e 16)

**Quota e tipologia del diritto****2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis..." - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: La Sig.ra "Omissis..." ha accettato l'eredità con beneficio di inventario presso il Tribunale di Terni Rep. 46/2007 del 13/02/2007

**Eventuali comproprietari:**

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Note: La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli "Omissis...". Non è stata ancora formalizzata la Denuncia di Successione. I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021, non è stata ancora accettata formalmente l'eredità. Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12,

**Fabbricato:** Fg. 14, P.Illa 200, sub 3, indirizzo VIA DELLE MURA N. 12, comune LUBRIANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 37, rendita € 26,75

**Confini:** Via pubblica (Via delle mura) salvo altri

Note:

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12,

**Fabbricati:** Fg 14, P.Illa 203, indirizzo VIA DELLE MURA N. 16, comune LUBRIANO, categoria C/6, classe 2, consistenza 28, rendita € 24,58

Confini: Strada pubblica (Via delle mura) salvo altri

Note:

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

Grotte al piano terra della superficie di mq. 28 la prima e di mq. 37 la seconda, entrambe site ai piedi della rupe di Lubriano in Viale delle mura n. 16

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Orvieto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Civita di Bagnoregio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Collegamento ferroviario Orvieto km. 15,00, Collegamento aeroportuale Roma km. 120

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro "Omissis..." + altri 5 iscritto/trascritto a VITERBO in data 02/11/2010 ai nn. 18277/12042;

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Derivante da: rinnovamento iscrizione n. 345 del 06/03/1997; Importo ipoteca: €

139.443,37; Importo capitale: € 122.030,74 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 27/02/2017 ai nn. 2654/359 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 345 del 06/03/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 02/02/1995 Rep. n. 87- Tribunale di Orvieto.

A FAVORE: Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano, c.f. 01255270157

CONTRO: "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927, "Omissis..." nata a Lubriano(VT) il 09/06/1906, "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/02/1933, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 25/09/1957, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 23/06/1961, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 06/03/1968, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/03/1956, "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925, "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 10/07/1954 e contro anche altri soggetti (per altri beni): "Omissis..." con sede in Bagnoregio (VT), Sig.ra "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 14/09/1947 e Sig. "Omissis..." nato a Bagnoregio (VT) il 14/12/1969

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Importo ipoteca: € 428.659,23; Importo capitale: € 390.177,84 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 27/02/2017 ai nn. 2655/360 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 346 del 06/03/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 14/12/1994 Rep. n. 1499- Tribunale di Orvieto.

A FAVORE: Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano, c.f. 01255270157

CONTRO: "Omissis..."nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927, "Omissis..."nata a Lubriano(VT) il 09/06/1906, "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/02/1933, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 25/09/1957, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 23/06/1961, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 06/03/1968, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/03/1956, "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925, "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 10/07/1954 e contro anche altri soggetti (per altri beni): Società "Omissis..." con sede in Bagnoregio (VT), Sig.ra "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 14/09/1947 e Sig. "Omissis..."nato a Bagnoregio (VT) il 14/12/1969

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Gerit s.p.a., contro "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina (VT) il 05/12/1965; Importo ipoteca: € 1.162.820,30; Importo capitale: € 581.410,15 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 04/06/2010 ai nn. 9165/1609

A favore: Equitalia gerit S.p.a. con sede in Roma c.f. 00410080584

Contro: "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965

Note: Tale iscrizione dovrà essere annotate e ristretta rispetto ai beni che sono stati oggetto di divisione giudiziale.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore: ITALFONDIARIO S.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Derivante da: Verbale di Pignoramento del 25/10/2010 Rep- 629/1; A rogito di Tribunale di Orvieto; Annotazione n. 239/29 del 12/01/2022nascente da restrizione di beni del 14/09/2021 Rep. n. 67 del Tribunale di Terni.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Il Certificato di Prestazione Energetica attualmente non è presente e non è necessario ricadendo tra gli immobili non soggetti a Certificazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario da ante ventennio al 14/01/2007:**

"Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927 proprietario per 1/3 "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/002/1926 proprietario per 1/3 "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965 Le quote di "Omissis..." provengono in parte in forza di denuncia di successione in morte di "Omissis..." deceduto il 02/05/1975 Registrata a Orvieto in data 02/05/1975 ai nn. 72/217 la cui successione **NON RISULTA TRASCRITTA**; in parte da Atto di donazione della nuda proprietà da "Omissis..." rogito notaio D'Alessandro Luciano del 02/06/1988 Trascritto a Viterbo il 23/06/1988 R.P. 5872 - Riunione di usufrutto in morte di "Omissis..." nato a Lucera il 07/10/1910 (già titolare di diritto di usufrutto per averlo ricevuto da con atto di cessione di diritti, a rogito notaio D'Alessandro Luciano, da "Omissis..." del 02/06/1988 Rep. 95202 trascritto a Viterbo il 23/06/1988 R.P. 5873 - Riunione di usufrutto in morte di "Omissis..." già usufruttuaria per essere eredi di "Omissis..." deceduta il 14/09/1999. La titolarità per le quote di "Omissis..." proviene da: - Atto di compravendita rogito notaio D'alessandro Luciano del 30/07/1999 Rep. 325445 Trascritto a Viterbo al R.P. 3886 del 06/08/1999

**Titolare/Proprietario dal 14/01/2007 al 05/02/2020:**

"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3; "Omissis..." nata a Orvieto il

01/02/1933 proprietaria (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965

In forza di denuncia di successione di "Omissis..." deceduto il 14/01/2007 registrata a ORVIETO, in data 21/07/2008, ai nn. 77/159 ; trascritto a VITERBO, in data 13/01/2009, ai nn. 292/225.

Note: I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021 Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

#### **Titolare/Proprietario del 05/02/2020 ad oggi:**

"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3 "Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 proprietaria "Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario "Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario "Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 proprietario "Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietario. In forza di atto di divisione - a rogito di TRIBUNALE DI ORVIETO, in data 05/02/2020, ai nn. 3513; trascritto a VITERBO, in data 14/06/2021, ai nn. 9414/7585.

Note: I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021 Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Gli immobili sono di antica costruzione realizzati antecedentemente al 1967

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: Gli immobili sono di antica costruzione, realizzati prima del 1 settembre 1967.

Questo è dimostrato anche dalle planimetrie catastali oggi in visura che risultano risalire alla formazione del catasto e datate 10 marzo 1940

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Centro abitato - Zona agricola E sottozona E3: agricola boschiva e/o di particolare pregio ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: .**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16**

Grotte al piano terra della superficie di mq. 28 la prima e di mq. 37 la seconda, entrambe site ai piedi della rupe di Lubriano in Viale delle mura n. 12 – 16

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis..."

Eventuali comproprietari:

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Locale di antica costruzione antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.70/4.00 nei punti più alti fino a circa 2,60 nel locale cucina.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili sono costituite da due grotte utilizzata quale ex stalla con accesso autonomo allo stato grezzo.

Gli immobili sono completamente senza impianti scavate nella roccia madre, senza finiture con pavimento in battuto di cemento.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>buone</b> Note: I locali sono scavati direttamente nel tufo che costituisce la roccia madre del masso sul quale sorge il paese, il soffitto è con conformazione a volta scavato direttamente nella massa tufacea originaria.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> Note: L'unità immobiliare è ricavata scavando direttamente nella roccia madre integrata che è a vista

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: L'unico infisso esterno è costituito da porta a battente in legno in avanzato stato di degrado da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il pavimento interno è in battuto e di cemento ed in battuto a terra

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale è stata calcolata in base alle prescrizioni della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 Allegato C adeguate alle reali conformazione degli immobili. Il calcolo viene eseguito sulla superficie interna netta in quanto non è possibile stimare lo spessore dei muri stante che il manufatto ricavato nel masso tufaceo. Data l'esiguità del valore degli immobili la stima è stata formulata tramite giudizio di stima

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Grotta	superf. interna netta	37,00	1,00	37,00
Grotta	superf. interna netta	28,00	1,00	28,00
		<b>65,00</b>		<b>65,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata determinata per via sintetica comparativa attraverso una stima sintetica con giudizio di stima da parte del tecnico.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Viterbo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo;

Uffici del registro di Viterbo;

Ufficio tecnico di Lubriano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La determinazione del valore unitario è avvenuta da un'indagine di mercato attraverso Agenzie Immobiliari che operano nel mercato locale e da un confronto con l'osservatorio del mercato immobiliare nazionale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile ricade all'esterno del centro storico del Comune di Lubriano, in zona commercialmente appetibile ma data l'esiguità dell'estensione delle grotte, la loro particolare estensione ed il loro posizionamento, nonché tenendo conto della loro appetibilità sul mercato, lo scrivente perito ha preferito dare una valutazione a corpo del lotto..



**8.3 Valutazione corpi:****Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Data l'esiguità dell'estensione delle grotte, la loro particolare estensione ed il loro posizionamento, nonché tenendo conto della loro appetibilità sul mercato, lo scrivente perito ha preferito dare una valutazione a corpo del lotto

Tramite una valutazione del mercato immobiliare ed una indagine di mercato lo scrivente ha stimato a corpo i due immobili in €. 3.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Grotta	37,00	€ 0,00	€ 0,00
Grotta	28,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Grotte in Viale delle mura n. 12 e 16	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	65,00	€ 3.000,00	€ 4.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene costituisce un unico lotto.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.000,00**  
(Diconsi quattromila/00)

**8.6 Regime fiscale della vendita**

regime ordinario soggetto ad  
Imposta di registro

**Lotto: 004 - Appezamento di terreno prospiciente la rupe**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

- La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli "Omissis...". Non è stata ancora formalizzata la Denuncia di Successione.
- I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021, non è stata ancora accettata formalmente l'eredità.

- Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

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

**Identificativo corpo: appezzamento di terreno agricolo prospiciente la rupe sito in Lubriano (VT) CAP: 01020**

Note: appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 2370, ma realmente utilizzabile circa mq. 1000 con accesso esclusivo da locali di proprietà degli esecutati ma non colpiti da pignoramento

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

**2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis..." Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: La Sig.ra "Omissis..." ha accettato l'eredità con beneficio di inventario presso il Tribunale di Terni Rep. 46/2007 del 13/02/2007

#### Eventuali comproprietari:

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 lasciando come eredi legittimi i figli "Omissis...". Non è stata ancora formalizzata la Denuncia di Successione. I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021, non è stata ancora accettata formalmente l'eredità. Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

### **Identificato al catasto Terreni:**

#### Intestazione:

"Omissis..." proprietaria per 2/12

"Omissis..." proprietaria per 1/12

"Omissis..." proprietario per 6/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12

"Omissis..." proprietario per 1/12,

sezione censuaria LUBRIANO, foglio 14, particella 233

Confini: P.zza San Giovanni Battisti, Via di rigo, proprietà "Omissis..." salvo altri

#### Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 2370, ma realmente utilizzabile circa mq. 1000 con accesso esclusivo da locali di proprietà degli esecutati ma non colpiti da pignoramento

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Orvieto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Civita di Bagnoregio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Collegamento ferroviario Orvieto km. 15,00, Collegamento aereo-portuale Roma km. 120

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro "Omissis..." + altri 5 iscritto/trascritto a VITERBO in data 02/11/2010 ai nn. 18277/12042;

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Derivante da: rinnovamento iscrizione n. 345 del 06/03/1997; Importo ipoteca: € 139.443,37; Importo capitale: € 122.030,74 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 27/02/2017 ai nn. 2654/359 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 345 del 06/03/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 02/02/1995 Rep. n. 87- Tribunale di Orvieto.

A FAVORE: Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano, c.f. 01255270157  
CONTRO: "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927, "Omissis..." nata a

Lubriano(VT) il 09/06/1906, "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/02/1933, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 25/09/1957, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 23/06/1961, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 06/03/1968, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/03/1956, "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925, "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 10/07/1954 e contro anche altri soggetti (per altri beni): Società "Omissis..." con sede in Bagnoregio (VT), Sig.ra "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 14/09/1947 e Sig. "Omissis..." nato a Bagnoregio (VT) il 14/12/1969

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Importo ipoteca: € 428.659,23; Importo capitale: € 390.177,84 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 27/02/2017 ai nn. 2655/360 ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 346 del 06/03/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 14/12/1994 Rep. n. 1499- Tribunale di Orvieto.

A FAVORE: Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano, c.f. 01255270157

CONTRO: "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927, "Omissis..." nata a Lubriano(VT) il 09/06/1906, "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/02/1933, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 25/09/1957, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 23/06/1961, "Omissis..." nato a Orvieto (TR) il 06/03/1968, "Omissis..." nata a Orvieto (TR) il 01/03/1956, "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925, "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 10/07/1954 e contro anche altri soggetti (per altri beni): Società "Omissis..." con sede in Bagnoregio (VT), Sig.ra "Omissis..." nata a Lubriano (VT) il 14/09/1947 e Sig. "Omissis..." nato a Bagnoregio (VT) il 14/12/1969

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Gerit s.p.a., contro "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina (VT) il 05/12/1965; Importo ipoteca: € 1.162.820,30; Importo capitale: € 581.410,15 ;

Iscritto/trascritto a VITERBO in data 04/06/2010 ai nn. 9165/1609

A favore: Equitalia gerit S.p.a. con sede in Roma c.f. 00410080584

Contro: "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965

Note: Tale iscrizione dovrà essere annotate e ristretta rispetto ai beni che sono stati oggetto di divisione giudiziale.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore: ITALFONDIARIO S.p.a. contro "Omissis..." + altri 5;

Derivante da: Verbale di Pignoramento del 25/10/2010 Rep- 629/1; A rogito di Tribunale di Orvieto; Annotazione n. 239/29 del 12/01/2022 nascente da restrizione di beni del 14/09/2021 Rep. n. 67 del Tribunale di Terni.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** No

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario da ante ventennio al 14/01/2007:

"Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 04/09/1927 proprietario per 1/3 "Omissis..." nato a Lubriano (VT) il 02/02/1926 proprietario per 1/3 "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965 Le quote di "Omissis..." provengono in parte in forza di denuncia di successione in morte di "Omissis..." deceduto il 02/05/1975 Registrata a Orvieto in data 02/05/1975 ai nn. 72/217 la cui successione **NON RISULTA TRASCRITTA**; in parte da Atto di donazione della nuda proprietà da "Omissis..." rogito notaio D'Alessandro Luciano del 02/06/1988 Trascritto a Viterbo il 23/06/1988 R.P. 5872 - Riunione di usufrutto in morte di "Omissis..." nato a Lucera il 07/10/1910 (già titolare di diritto di usufrutto per averlo ricevuto da con atto di cessione di diritti, a rogito notaio D'Alessandro Luciano, da "Omissis..." del 02/06/1988 Rep. 95202 trascritto a Viterbo il 23/06/1988 R.P. 5873 - Riunione di usufrutto in morte di "Omissis..." già usufruttuaria per essere eredi di "Omissis..." deceduta il 14/09/1999. La titolarità per le quote di "Omissis..." proviene da: - Atto di compravendita rogito notaio D'alessandro Luciano del 30/07/1999 Rep. 325445 Trascritto a Viterbo al R.P. 3886 del 06/08/1999

### Titolare/Proprietario dal 14/01/2007 al 05/02/2020:

"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3; "Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 proprietaria (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 proprietario (erede "Omissis...") "Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietaria (erede "Omissis...") "Omissis..." nato a Castiglione in Teverina il 05/12/1965

In forza di denuncia di successione di "Omissis..." deceduto il 14/01/2007 registrata a ORVIETO, in data 21/07/2008, ai nn. 77/159 ; trascritto a VITERBO, in data 13/01/2009, ai nn. 292/225.

Note: I Sig.ri "Omissis...", "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021 Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata

ancora formalizzata Denuncia di successione

#### **Titolare/Proprietario del 05/02/2020 ad oggi:**

"Omissis..." nato a Lubriano il 02/02/1926 proprietario per 1/3 "Omissis..." nata a Orvieto il 01/02/1933 proprietaria "Omissis..." nato a Orvieto il 25/09/1957 proprietario "Omissis..." nato a Orvieto il 23/06/1961 proprietario "Omissis..." nato a Orvieto il 06/03/1968 proprietario "Omissis..." nata a Orvieto il 01/03/1956 proprietario. In forza di atto di divisione - a rogito di TRIBUNALE DI ORVIETO, in data 05/02/2020, ai nn. 3513; trascritto a VITERBO, in data 14/06/2021, ai nn. 9414/7585.

Note: I Sig.ri "Omissis..." sono proprietari in forza di Successione devoluta per legge del Sig. "Omissis...". Gli stesso hanno accettato l'eredità con beneficio di Inventario presso il Tribunale di Terni del 13/02/2007 rep. 45/2007 Trascritto a Rieti il 15/03/2007 al n. 3310/2021 Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 lasciando eredi legittimi la moglie "Omissis..." nata a Capodimonte (VT) il 24/12/1925 e la figlia "Omissis..." nata a Lubriano (VT) 10/07/1954. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

Con Pratica Edilizia n. 20/2003 giusto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Lubriano al prot. N. 1564/03 del 22/09/2003 era stato rilsciato al Sig. "Omissis..." autorizzazione per realizzare lavori di ristrutturazione ai fabbricati che permettono l'accesso all'appezzamento di terreno oggetto di perizia.

Il Progetto prevedeva la realizzazione di una gelateria ed il terreno oggetto di perizia doveva rappresentare il naturale sfogo verso la veduta di Civita di Bagnoregio (rinomato borgo turistico).

Su tale terreno era prevista la realizzazione di due pergolati.

I lavori risultano iniziati in quanto sono state realizzate alcune opera di ristrutturazione e poi sospesi e/o abbandonati. Tanto che gli immobili sono al grezzo ed il tutto lasciato allo stato di abbandono.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul luogo è presente una tettoia in legno non autorizzata che dovrà essere rimossa

Regolarizzabili mediante: messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: tettoia in legno con copertura realizzata con tavolato e guaina ardesiata

Demolizione totale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Centro abitato - Zona agricola E sottozona E3: agricola boschiva e/o di particolare pregio ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: .**

**Descrizione: agricolo di cui al punto **Appezamento di terreno prospiciente la rupe****

Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 2370, ma realmente utilizzabile circa mq. 1000 con accesso esclusivo da locali di proprietà degli esegutati ma non colpiti da pignoramento.

Tale terreno che costituisce una terrazza naturale che affaccia sulla valle di Civita di Bagnoregio risulta intercluso ed in parte inutilizzabile in quanto costituisce un gradone intermedio della rupe del paese. Urbanisticamente, in base a certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lubriano il 05/10/2011 al prot. 18/2011 il terreno sul quale ricade il parcheggio è in zona agricola E3 – Agricola Boschiva di particolare pregio ambientale; ad oggi non sono intervenute modifiche all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Lubriano.

Su tale appezzamento di terra sistemato a giardino e poi abbandonato è stata costruita una struttura in legno costituita da pilastri, travi e tavolato con guaina ardesiata, completamente abusiva che dovrà essere rimossa. Il terreno per la parte utilizzabile è pianeggiante e in parte pavimentato.

L'accesso all'immobile avviene da proprietà dei danti causa degli esegutati ma non colpiti da pignoramento, nello specifico l'accesso avviene dagli immobili in Corso di ristrutturazione identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Lubriano al fg. 14 p.la 229 sub 3 e p.la 229 sub 5 intestati "Omissis..." usufruttuaria per 1/3, "Omissis..." proprietario per 1/3, "Omissis..." proprietario per 1/3 e "Omissis..." proprietario per 1/3.

**1. Quota e tipologia del diritto****2/12 di "Omissis..." - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "Omissis..." – La Sig.ra "Omissis..." è deceduta in data 27/02/2021 ed a tutt'oggi non è ancora stata regolarizzata la Denuncia di Successione. Da quanto emerge risultanze dell'anagrafe del Comune di Orvieto, gli eredi legittimi sono: "Omissis...". Il Sig. "Omissis..." è deceduto il 22/01/2012 Da quanto emerge risultanze dell'anagrafe del Comune di Lubriano gli eredi legittimi sono e. Non è stata ancora formalizzata Denuncia di successione

Eventuali comproprietari:

"Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 "Omissis..." - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 "Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 "Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 "Omissis..." - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.000,00**

il terreno risulta di forma regolare e pianeggiante per la parte utilizzabile estremamente scosceso per la parte

non utilizzabile

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza complessiva è stata desunta dalla visura catastale, la parte realmente utilizzabile è stata calcolata sulla scorta di quanto rilevato sul posto. Il calcolo del valore è stato redatto tenendo conto del solo terreno utilizzabile avendo il resto un valore praticamente nullo in quanto inutilizzabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	superf. Interna netta	1.000,00	1,00	1.000,00
		<b>1.000,00</b>		<b>1.000,00</b>



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata determinata per via sintetica comparativa.

Tale operazione ha comportato la determinazione della superficie commerciale dei beni. Per la superficie commerciale si è fatto riferimento alle prescrizioni della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 Allegato C adeguate alle reali conformazione degli immobili.

Si è successivamente provveduto alla determinazione del via sintetica comparativa economico. Questo è dato dal valore medio che scaturisce da un'indagine di mercato che ha portato a raccogliere un campione di dati, fare un'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ed effettuare un'indagine di mercato presso le immobiliari presenti in zona al fine di determinare il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, della loro vicinanza o meno ad infrastrutture principali, dal loro stato di manutenzione e conservazione, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore degli stessi.

Per la determinazione di tale valore si è inoltre tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Determinato il valore normale del bene applicate, se necessario, tutte quelle aggiunte e/o detrazioni che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Viterbo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo;

Uffici del registro di Viterbo;

Ufficio tecnico di Lubriano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La determinazione del valore unitario è avvenuta da un'indagine di mercato attraverso Agenzie Immobiliari che operano nel mercato locale e da una comparazione con l'osservatorio del mercato immobiliare nazionale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile ricade all'esterno del centro storico del Comune di Lubriano, in zona commercialmente appetibile.

Il terreno ricade in zona E3 agricola boschiva e/o di particolare pregio. Il terreno è prospiciente il centro storico come giardino di alcune unità immobiliari di proprietà degli esecutati ma non colpite dalla procedura..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Appezamento di terreno prospiciente la rupe. Agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.000,00.

Data l'esiguità dell'estensione delle grotte, la loro particolare estensione ed il loro posizionamento, nonché tenendo conto della loro appetibilità sul mercato, lo scrivente perito ha

preferito dare una valutazione a corpo del lotto

Tramite una valutazione del mercato immobiliare ed una indagine di mercato lo scrivente ha stimato a corpo I due immobili in €. 3.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.000,00	€ 50,00	€ 50.000,00
Stima sintetica 50omparative parametrica del corpo			€ 50.000,00
Detrazione 50% per accesso intercluso da altra proprietà detrazione del			€ -25.000,00
Valore corpo			€ 25.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appezamento di terreno prospiciente la rupe	agricolo	1.000,00	€ 25.000,00	€. 25.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene costituisce un unico lotto.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 22.000,00**  
(Dicasi euro ventiduemila/00)

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

regime ordinario soggetto ad  
Imposta di registro

Data generazione:  
07-10-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Foscoli**

**Tribunale di Orvieto**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**  
contro: |

N° Gen. Rep. **67/2010**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

**INTEGRAZIONI ALLA CTU**

Il sottoscritto tecnico Geom. Luca Foscoli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Terni al n. 977, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione di cui all'oggetto, vista la richiesta di integrazioni avanzata dall'ill.mo Sig. Giudice per l'Esecuzione specifica e relaziona quanto di seguito.

**Lotto n. 1 – Fabbricato abitativo sito in Comune di Orvieto, via Garibaldi n. 40**

In fase di udienza sono stati richiesti i seguenti chiarimenti ed integrazioni:

- 1. Per quanto riguarda il bene iscritto al NCT Orvieto Foglio 183 p.IIa 312 il CTU dovrà indicare se il bene stesso è stato fatto oggetto di valutazione come pertinenza all'interno del LOTTO 1; in mancanza sarà necessario tenerne adeguatamente conto nella valutazione del prezzo di stima, con correzione dell'elaborato peritale;*
- 2. Ritenuto essenziale che il CTU provveda a ricostruire esattamente da quali particelle pignorate originariamente derivano le attuali particelle oggetto di valutazione per la messa in vendita, così da poter provvedere con chiarezza alle cancellazioni delle trascrizioni con l'avanzare delle vendite;*

Ad integrazione e specificazione dell'Elaborato peritale il CTU relaziona quanto di seguito:

**1. Specificazione individuazione Fg. 183 p.IIa 312**

Il terreno identificato al Fg. 183 P.IIa 312 costituisce il giardino interno dell'abitazione periziata in Comune di Orvieto, Via Garibaldi n. 40 costituente il Lotto n. 1.

Catastralmente il terreno è censito presso il Catasto Terreni della Provincia di Terni a partita speciale 1 come Ente Urbano senza intestati.

*Estratto visura catastale Catasto Terreni*

**Dati identificativi:** Comune di **ORVIETO (G148) (TR)**

Foglio **183** Particella **312**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **200 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 23/12/2009 Pratica n. TR0178909 in atti dal 23/12/2009  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6444.1/2009)

Lo stesso è poi censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Terni graffato con l'abitazione principale che forma il Lotto n. 1 ed intestato agli esecutati. Attualmente la p.IIa è identificata con il subalterno n. 2 a seguito della modifica degli identificati avvenuta con le modifiche catastali effettuate nel tempo. I subalterni "senza" ed "uno" sono soppressi.



**Dati identificativi:** Comune di **ORVIETO (G148) (TR)**

Foglio **183** Particella **305** Subalterno **2**

Foglio **183** Particella **306** Subalterno **15**

Foglio **183** Particella **307** Subalterno **2**

Foglio **183** Particella **312** Subalterno **2**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 2.602,94**

Categoria **A/1<sup>9)</sup>**, Classe **1**, Consistenza **24 vani**

**Indirizzo:** VIA GARIBALDI n. 40 Piano S1-T - 1-2

**Dati di superficie:** Totale: **1.119 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **1.080 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2020 Pratica n. TR0027561 in atti dal 12/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15114.1/2020)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Il terreno catastalmente identificato al fg. 183 p.lla 312 è quindi parte integrante dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 ed il suo valore è stato già compreso negli importi indicati in perizia.

Essendo stato specificato sul pignoramento che lo stesso era efficace, in maniera imprecisa e ridondante a parere dello scrivente, anche sul terreno individuato al fg 183 p.lla 312 "Ente Urbano" si ritiene opportuno di effettuare la stessa nota anche sul bando di vendita e sulla descrizione catastale per la vendita in modo da avere una ricostruzione precisa e puntuale per una futura cancellazione delle formalità trascritte.

Si allega pertanto in calce la nuova descrizione per la vendita aggiornata.

*Vedi allegato 1-2 Visure catastali*

## **2. Ricostruzione storico catastale particelle pignorate**

Gli immobili oggetto di pignoramento erano originariamente censiti come:

Fg. 183 p.lla 305/- graffata con 306/1, 307/-, e 312/- Cl. A/1 classe 1 di vani 19,5 Rend. Cat. €. 2.114,89

a seguito di variazione catastale Prot. TR0041605 del 17/04/2012 redatta per con causale catastale: divisione, e diversa distribuzione degli spazi interni legata alla individuazione dei lotti a seguito della perizia originaria, assumono il nuovo identificativo:

Fg. 183 p.lla 305/1 graffata con 306/11, 307/1, e 312/1 Cl. A/1 classe 1 di vani 19,5 Rend. Cat. €. 2.114,89

a seguito di variazione catastale Prot. TR0044064 del 13/08/2019 redatta con causale catastale: divisione legata alla corretta individuazione della proprietà per sentenza di divisione, assumono il nuovo identificativo:

Fg. 183 p.lla 305/2 graffata con 307/2, 306/15 e 312/2 Cl. A/1 classe 1 di vani 24,00 Rend. Cat. €. 2.602,94  
(*Variazione di classamento d'ufficio prot. TR0027561 del 12/06/2020*)

Concludendo il Lotto n. 1 è costituito da un complesso immobiliare costituito da immobili con i seguenti identificati:

- Fg. 183 p.lla 305/2 graffata con 307/2, 306/15 e 312/2 (già Fg. 183 p.lla 305/- graffata con 306/1, 307/-, e 312/-)
- Fg. 183 p.lla 306 sub 2 cat. C/6 Cl. 19 mq. 35 rend. 186,18
- Fg. 183 p.lla 313 sub – cat. C/2 Cl. 13 mq. 16 rend. 37,18

*Vedi allegato 3 visura storico catastale*





divisionale e l'Esecuzione in questo momento colpisce 1/1 della piena proprietà.

Per quanto concerne la seconda grotta diruta la sua storia è la seguente:

- Grotta diruta catastalmente identificata al Comune di Lubriano Fg. 14 p.lla 569 dest. COSTR NON ABITAB.

L'immobile è catastalmente intestato a:

- 
- 
- 
- 
- 

Il Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 della piena proprietà di suddetto immobile, essendo l'altra quota di proprietà pari a 1/2 di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ 05.

La storia della quota di proprietà di 1/2 del Sig. \_\_\_\_\_ è stata la stessa sopra descritta valida anche per degli altri immobili del Lotto 2 che qui si intendono \_\_\_\_\_ mata.

La quota di proprietà pari a 1/2 della Sig.ra \_\_\_\_\_ non è stata mai ceduta ed è rimasta in sua proprietà o dei suoi aventi causa.

Tale immobile è stato pignorato con pignoramento del 25/10/2010 Rep. 629/1 per la quota erronea di 12/18 e non è stato interessato dall'ordinanza divisionale rimanendo di fatto di proprietaria per 1/2 degli esecutati e per la quota di 1/2 della Sig.ra \_\_\_\_\_

#### **Lotto n. 4 – Appezzamento di terreno prospiciente la rupe**

In fase di udienza sono stati richiesti i seguenti chiarimenti ed integrazioni:

- *Ritenuto, quanto al LOTTO 4 dover comprendere le ragioni per le quali il CTU ipotizza un dimezzamento del valore del bene (invece di una riduzione più contenuta) per essere lo stesso intercluso da beni non oggetto di pignoramento, attesa la possibilità di costituire una servitù di passaggio coattiva ex art. 1051 c.c.;*

Come già indicato nella perizia originaria il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 2.370, ma realmente utilizzabile circa mq. 1.000, con accesso esclusivo da locali di proprietà degli esecutati ma non colpiti da pignoramento. Data la sua conformazione e l'affaccio interessante, la parte pianeggiante del terreno oggetto di perizia potrebbe avere un rilevante valore di mercato soprattutto se pertinente di un'unità immobiliare, come accrescimento del valore dell'unità immobiliare medesima, a prescindere che questa possa essere a destinazione residenziale e/o commerciale.

Sulla base di questa considerazione il CTU non ha valutato il terreno semplicemente come agricolo ma gli ha assegnato un valore importante al mq. che tiene conto anche di tali potenzialità.

Dovendo invece redigere la sola perizia del valore di mercato del terreno bisogna tener conto del suo sfruttamento sia dal punto di vista commerciale ma anche dal punto di vista della sua accessibilità per eventuali lavorazioni e/o manutenzioni.

Purtroppo il terreno oggetto di valutazione risulta intercluso e non accessibile con mezzi idonei alla sua lavorazione se non attraverso passaggi pedonali che attraversano proprietà di terze parti non eseguite.

L'accesso a tale appezzamento di terreno potrebbe avvenire anche da terreni di soggetti terzi confinanti i quali, però, hanno le stesse problematiche di accesso in quanto sono posizionati a mezza costa sul versante della rupe di Lubriano.



L'acquisto di tale lotto dovrà necessariamente prevedere la realizzazione di una servitù di passaggio coattiva ex art. 1051 c.c., essendo un lotto intercluso, che non potrà insistere che sui fabbricati o su proprietà di terzi non esegutate.

L'accesso naturale al terreno è e sarà ovviamente attraverso l'immobile di cui lo stesso è pertinenza.

Tali vincoli identificati ed individuati anche sulla perizia originaria limitano fortemente la platea di eventuali acquirenti e l'appetibilità sul mercato di tale bene. Per tale motivo il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno effettuare una detrazione almeno pari al 50% del valore al fine di adeguare il valore finale del bene al suo più probabile valore di mercato.

Ritenuto quanto sopra lo scrivente CTU conferma la valutazione già eseguita sulla perizia originaria.

## **Atto di provenienza**

- *Ritenuto essenziale che il CTU acquisisca gli atti di provenienza come indicato nel quesito peritale;*

L'atto storico di provenienza è la denuncia di Successione in morte del Sig. \_\_\_\_\_ dante causa degli attuali proprietari, nato a Lubriano (VT) il 13/03/1902 e deceduto in Orvieto il 02/05/1975 giusta Denuncia di successione registrata a Orvieto il 30/10/1975 al n. 72 Vol. 217.

*Vedi allegato 4 Copia conforme Denuncia di Successione*

## **Nota Bene**

Il sottoscritto CTU ad integrazione della perizia consegnata e di quanto richiesto dal giudice precisa che l'originario pignoramento, che ha colpito i beni oggetto di perizia, trascritto presso la Conservatoria di Terni al Reg.Part. 8120 del 28/10/2010 e la Conservatoria di Viterbo al Reg. Part. 12042 del 02/11/2010 ha colpito la sola quota di proprietà pari a 12/18 (quota originaria di proprietà dei Sig.r

A seguito dell'ordinanza divisionale del 14/09/2021 trascritta alla Conservatoria di Terni al Reg. Part. 1600 del 28/12/2021 e alla Conservatoria di Viterbo al Reg. Part. 29 del 12/01/2022 è stata effettuata una restrizione di beni colpiti dal pignoramento per quegli immobili che sono divenuti di piena proprietà di soggetti terzi, estranei alla procedura, ma non è stata eseguita un'estensione del pignoramento per le quote di proprietà pari a 6/18 non colpita dal pignoramento originario oggi in Piena Proprietà ai Sig \_\_\_\_\_ e loro aventi causa.

Fiducioso di aver ottemperato a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.



**N. R.G.E. 67/2010**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**

**VERBALE DELLA CAUSA n. r.g.e. 67/2010**

Udienza del **09.11.2022** a trattazione scritta.

Il giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesco Angelini,  
visto il proprio decreto con il quale ha disposto che l'udienza odierna venga trattata con lo scambio di note scritte;

viste le note scritte depositate dal creditore precedente in data 03.11.2022 e le note scritte depositate dagli esecutari in data 07.11.2022;

Lette le note del creditore intervenuto del 07.11.2022;

Letta la CTU del 10.10.2022;

Letta la relazione del custode del 31.10.2022;

Preso atto della sussistenza del vincolo di prelazione artistica su tutti i beni di cui al LOTTO 1 e che pertanto dovrà essere disposta ordinanza di vendita delegata con aggiudicazione sospensivamente condizionata all'esercizio della prelazione da parte del MIBAC;

Ritenuto che l'ipoteca legale iscritta da GERIT contro \_\_\_\_\_ dovrà essere annoverata tra le iscrizioni cancellabili dai beni oggetto di vendita nella presente sede in quanto la stessa ex art. 2825 c.c. deve gravare solamente i beni assegnati in via piena ed esclusiva a quest'ultimo;

Ritenuto, quanto al LOTTO 4 dover comprendere le ragioni per le quali il CTU ipotizza un dimezzamento del valore del bene (invece di una riduzione più contenuta) per essere lo stesso intercluso da beni non oggetto di pignoramento, attesa la possibilità di costituire una servitù di passaggio coattiva ex art. 1051 c.c.;



Ritenuto che i terreni di cui al NCT Lubriano (VT) Foglio 13 ptt. 49 e 50 non sono stati fatti oggetto di ordinanza di divisione, pur appartenendo a terzi non eseguiti (come è dato evincersi dalla relazione notarile del 21.04.2011);

Ritenuto pertanto come sulle particelle in esame si ritiene essere intervenuta implicita rinuncia all'esecuzione, con necessità di cancellazione dal pignoramento;

Ritenuto come la riunione d'usufrutto non debba mai essere trascritta trattandosi di un evento di riespansione automatica del diritto di proprietà che, in quanto tale, non necessita di alcun atto di retroversione da trascrivere;

Per quanto riguarda i beni di cui al LOTTO 2 gli stessi sono oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 di piena proprietà come derivante dall'ordinanza di divisione, correttamente trascritta e dalla certificazione notarile: saranno necessari chiarimenti sul punto da parte del CTU e un'eventuale correzione dell'elaborato;

Per quanto riguarda il bene iscritto al NCT Orvieto Foglio 183 pt. 312 il CTU dovrà indicare se il bene stesso è stato fatto oggetto di valutazione come pertinenza all'interno del LOTTO 1; in mancanza sarà necessario tenerne adeguatamente conto nella valutazione del prezzo di stima, con correzione dell'elaborato peritale;

Ritenuto essenziale che il CTU provveda a ricostruire esattamente da quali particelle pignorate originariamente derivano le attuali particelle oggetto di valutazione per la messa in vendita, così da poter provvedere con chiarezza alle cancellazioni delle trascrizioni con l'avanzare delle vendite;

Ritenuto essenziale che il CTU acquisisca gli atti di provenienza come indicato nel quesito peritale;

Ritenuto, a differenza di quanto sancito dal CTU, sussistere la continuità delle trascrizioni al ventennio sui beni oggetto di ordinanza di assegnazione;

Considerato infatti che:

- L'avvenuto decesso di eseguiti successivamente all'atto di pignoramento, risulta del tutto irrilevante ai fini dell'esecuzione forzata, potendo trasciversi il decreto di trasferimento contro i soggetti eseguiti defunti, giusta il disposto di cui all'art. 2913 c.c.;

- Ritenuto sufficiente, ai fini della continuità delle trascrizioni al ventennio, di atti di accettazione beneficiata dell'eredità dal momento che il beneficio d'inventario rientra nella categoria dei "benefici", specie della più estesa categoria degli "oneri": laddove l'onere richiede una data attività per ottenere un vantaggio, il beneficio al contrario fornisce subito l'utilità richiesta ma condiziona la sua permanenza e stabilità allo svolgimento di una data attività (nel caso di specie la redazione d'inventario e il rispetto delle altre norme di legge); conseguentemente l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario rende subito eredi i chiamati, seppur muniti di un regime particolare il quale, se non osservato, fa decadere gli stessi dai vantaggi di cui agli artt. 484 ss c.c. ma non anche dalla qualità di eredi;

Ritenuto in definitiva che il CTU risponda ai chiarimenti sopra posti e se necessario, corregga la CTU depositata entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

FISSA l'udienza dell'**11.01.2023 ore 13:30** per esame della CTU corretta (con perito che dovrà comparire all'udienza) e per l'eventuale messa in vendita del compendio;

Si comunichi alle parti a cura della Cancelleria.

Il Giudice dell'Esecuzione  
dott. Francesco Angelini