



# TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 203/2017

PROCEDURA PROMESSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dr.ssa ILARIA PALMERI

CUSTODE:  
Avv. TATIANA GALANELLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2018

tracchi.com Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**ALBERTO TEOFOLI**

CF: TFLR8T83C22L117Q

non studio in: TERNI (TR) VIA S. MARCO 13

telefono: 0744406091

fax: 0744406091

email: [teofoli@teofolingraliammostrati.it](mailto:teofoli@teofolingraliammostrati.it)

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
203/2017

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento a ORVIETO** Via di Piazza del Popolo 16, della superficie commerciale di **41,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Monocale ad uso civile abitazione, sito in Orvieto, Via di Piazza del Popolo n. 16 (catastralmente Via del Popolo n. 16), posto al piano terra della superficie commerciale ragguagliata di mq 41,65 circa, identificato al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 181, Particella n. 389, sub. 28. Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, in particolare sull'androne al piano terra ed il vano scala ai piani terra e primo. Il fabbricato di remota costruzione si sviluppa su 4 piani ed è composto da 8 abitazioni, 7 negozi e 3 magazzini. Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata, si trova nel Centro Storico di Orvieto, a circa 400 metri dal Duomo. Dalla Via Pubblica si accede al monocale attraverso due androni ed il cortile comuni (vedere planimetria catastale allegata). L'abitazione è composta da un disimpegno, un bagno senza finestra ed un vano abitabile in cui è presente un soppalco. La superficie utile è di circa mq 26,90. Il soppalco ha una superficie utile di circa mq 10,82. L'unica finestra dell'abitazione è posta su un cortile interno di altra proprietà estranea alla presente Procedura. Le altezze nette interne variano da vano a vano. Nel disimpegno e nel bagno, in cui è presente una volta a botte, l'altezza varia da m. 2,70 all'imposta della volta, fino a m. 3,75 sul colmo. Nel vano abitabile l'altezza interna è di m. 2,10 sotto il soppalco, mentre nel resto del vano varia da m. 4,19 a m. 4,31. Nel soppalco l'altezza netta interna varia da m. 2,07 a m. 2,15. Come esposto nel paragrafo 8.1 (Conformità Edilizia), va ripristinata l'altezza minima di metri 2,40 nella parte inferiore del soppalco. In base alle Norme Edilizie il soppalco non è abitabile, per cui ha la destinazione di "deposito". L'Unità Immobiliare non può essere autonomamente utilizzabile come abitazione perchè ha una superficie netta calpestabile inferiore ai 30 metri quadri, che è quella minima stabilita dall'Art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale per un Monocale abitabile. Per cui l'unità immobiliare non può essere utilizzata autonomamente come abitazione, ma dovrà essere unita ad altra abitazione, oppure utilizzata come magazzino. Questo comporta una riduzione dei potenziali acquirenti, che sono limitati ai proprietari delle altre abitazioni del fabbricato. (Coordinate GIS 42.718864, 12.109800).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- Foglio 181, Particella 389 sub 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale, Via del Popolo n. 16, piano T, intestato a  
- Proprietà per 1/1 -  
Bene Personale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.600,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.110,20
Data della valutazione:	28/11/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Esecutato in qualità di proprietario

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/02/2011 a firma di Notaio Gianluca Carlini con sede in Norcia al n. 760 di Repertorio, iscritta il 11/02/2011 a Terni al n. 304 R.P., a favore di

derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 28 per la piena proprietà.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/02/2011 a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Norcia al n. 768 di Repertorio, iscritta il 18/02/2011 a Terni al n. 335, a favore di

, contro

derivante da Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,0.

Durata ipoteca: anni 20 (Apertura di Credito).

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 181 Particella n. 389 sub 28 per la piena proprietà e su altri beni e contro altri soggetti.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/07/2013 a firma di Tribunale di Orvieto al n. 496/2013 di Repertorio, iscritta il 24/04/2014 a Terni al n. 335 R. P., a favore di  
, contro  
, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Orvieto.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 155.283,36.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 28 per la piena proprietà e su altri beni e contro altri soggetti.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulata il 21/10/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni al n. 2832/2017 di Repertorio, trascritta il 01/12/2017 a Terni al n. 8368 R. P., a favore di  
, contro  
, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 28 per la piena proprietà e su altri beni e contro altri soggetti.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 60,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 100,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>13</b>
Ulteriori avvertenze:	

Nessun regolamento di condominio esistente. L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite la rete idrica di altro proprietario i cui consumi sono contabilizzati da apposito contatore, posto a valle del contatore principale.

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

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/06/2010), stipulato il 14/06/2010, a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Norcia al n. 544 di Repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Terni al n. 4645 R. P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 28.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/2 in regime di Comunione dei Beni, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/12/1990 fino al 13/04/2007), stipulato il 27/12/1990, a firma di Notaio Franco Pongelli, con sede in Orvieto al n. 130731 di Repertorio, trascritto il 22/01/1991 a Terni al n. 781 R.P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto, col Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 15.

per la quota di 1/2 in regime di Comunione dei Beni, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/12/1990 fino al 13/04/2007), stipulato il 27/12/1990, a firma di Notaio Franco Pongelli, con sede in Orvieto al n. 130731 di Repertorio, trascritto il 22/01/1991 a Terni al n. 781 R.P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto, col Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 15.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 13/04/2007 fino al 23/01/2008), stipulato il 13/04/2007, a firma di Notaio Gianni Fragomeni, con sede in Orvieto al n. 29896 di Repertorio, trascritto il 04/05/2007 a Terni al n. 3437 R.P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto, col Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 15.

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/01/2008 fino al 14/06/2010), stipulato il 23/01/2008, a firma di Notaio Franco Campioni, con sede in Orvieto al n. 18277 di Repertorio, trascritto il 04/02/2008 a Terni al n. 877 R.P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto, col Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 25 (ex Particella n. 389 sub 15), da cui deriva l'attuale Particella n. 389 sub 28.

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/01/2008 fino al 14/06/2010), stipulato il 23/01/2008, a firma di Notaio Franco Campioni, con sede in Orvieto al n. 18277 di Repertorio, trascritto il 04/02/2008 a Terni al n. 877 R.P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Orvieto, col Foglio n. 181, Particella n. 389 sub 25 (ex Particella n. 389 sub 15), da cui deriva l'attuale Particella n. 389 sub 28.

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

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

Concessione edilizia N. **92000200/1992**, intestata a

, per lavori di Apertura di finestra e costruzione di canna fumaria, rilasciata il 02/05/1992 con il n. 92000200 di Protocollo.

Permesso di Costruire N. **400/439/2007** e successive varianti, intestato a

, per lavori di Permesso di Costruire n. 400/2007 – Frazionamento e Variazione di Destinazione d'Uso, rilasciato il 17/05/2007 con il n. 400/439/2007 di Protocollo.

Permesso di Costruire N. **143/2008**, intestata a

, per lavori di Cambio di Intestazione e Variante al Permesso di Costruire n. 400/2007 – Frazionamento e Variazione di Destinazione d'Uso, rilasciata il 13/05/2008 con il n. 143 di Protocollo.



Permesso di Costruire (Rinnovo del Permesso di Costruire n. 143/2008) N. 37/2008, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Cambio di Intestazione e Variante al Permesso di Costruire n. 400/2007 – Frazionamento e Variazione di Destinazione d'Uso, rilasciata il 11/02/2008 con il n. 37 di Protocollo. **Agibilità** del 07/05/2010 con il n. 052/2010 di Protocollo.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 169 del 01 dicembre 2008, l'immobile ricade in zona "A". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 6. Prescrizioni per gli interventi nelle zone A 1 Nella zona A: 1 sono ammesse le destinazioni Du.A (Funzione Abitativa), Du.B (Funzioni Terziarie) e Du.E (Funzioni Ricettive), di cui all'art. 7 delle NTA. S. All'interno delle zone deve essere garantita l'integrazione tra funzioni residenziali principali e funzioni complementari a quelle residenziali; 2 le variazioni di destinazione d'uso non debbono comportare alterazioni dei caratteri tipologici degli immobili; 3 i laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività produttive ed artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi. 2. Gli interventi nella zona A sono in ogni caso soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni: - è obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali originari storicamente consolidati; - l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non deve essere causa di alterazioni del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti che si affacciano su spazi pubblici; - E' ammesso il recupero di ambienti esistenti mediante la sola asportazione di materiale di riporto, purché tale operazione non faccia mancare il sostegno alle strutture portanti dell'edificio o del suolo soprastante e previa relazione geologica accompagnata da grafici; - nei giardini (escluso quindi strade slarghi, piazze, piazzali, chiostri, chiostrine, cortili, atri, androni, piccoli spazi esterni pavimentati e non, ecc.....), dove non è ammessa la realizzazione dei locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. 12/2008, è ammessa la sistemazione superficiale che contempra modeste opere murarie o movimenti di terra profondi non oltre 1,0 ml; le pavimentazioni potranno essere effettuate con inerti sciolti; per percorsi, sentieri, vialetti o marciapiedi, si potrà ricorrere a materiali locali di pavimentazione quali pietra, tufo o laterizio; - nella tav. n. 3 Centro Storico, ... . 4. Nelle zone "A", l'adeguamento igienico tecnologico di cui all'art. 93 delle NTA, non può comportare sopraelevazioni né addizioni che modifichino il profilo dell'edificio. Le eventuali addizioni, dovranno inserirsi organicamente all'interno del contesto urbano, il P.A. stabilirà i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è di remota costruzione, antecedente al 1942. Rispetto ai provvedimenti autorizzativi indicati al Paragrafo 7.1, lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato che vi sono delle lievi differenze con lo stato di fatto relative alla conformazione dei gradini della scala di accesso al soppalco e del soppalco stesso. L'altezza netta sotto il soppalco (m. 2,10) non è però conforme a quanto autorizzato (m. 2,40) che è anche quella minima stabilita del Regolamento Edilizio Comunale all'art. 103. L'unità immobiliare ha una superficie netta calpestabile inferiore ai mq 30 stabiliti dall'art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale come superficie minima per una abitazione (Monolocale). Per cui l'Unità Immobiliare non può essere utilizzata autonomamente come abitazione, ma dovrà essere unita ad altra abitazione, oppure utilizzata come magazzino. Questo comporta una riduzione dei potenziali acquirenti, che sono limitati ai proprietari delle altre abitazioni del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristinando lo stato autorizzato, rialzando il soppalco sino alla misura regolamentare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Edilizia comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via presuntiva: €.10.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare. La Planimetria Catastale attuale della Particella n. 389 sub 28, non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto per quanto riguarda i gradini della scala e la conformazione del soppalco. Queste difformità non incidono sul classamento e sulla rendita catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Volendo rendere perfettamente corrispondente la planimetria catastale con lo stato di fatto occorre presentare una Variazione Catastale con allegata la nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Catastale comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via presuntiva.: €.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN ORVIETO VIA DI PIAZZA DEL POPOLO 16

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORVIETO Via di Piazza del Popolo 16, della superficie commerciale di **41,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Monocale ad uso civile abitazione, sito in Orvieto, Via di Piazza del Popolo n. 16 (catastralmente Via del Popolo n. 16), posto al piano terra della superficie commerciale ragguagliata di mq 41,65 circa, identificato al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 181, Particella n. 389, sub. 28. Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, in particolare sull'androne al piano terra ed il vano scala ai piani terra e primo. Il fabbricato di remota costruzione si sviluppa su 4 piani ed è composto da 8 abitazioni, 7 negozi e 3 magazzini. Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata, si trova nel Centro Storico di Orvieto, a circa 400 metri dal Duomo. Dalla Via Pubblica si accede al monocale attraverso due androni ed il cortile comuni (vedere planimetria catastale allegata). L'abitazione è composta da un disimpegno, un bagno senza finestra ed un vano abitabile in cui è presente un soppalco. La superficie utile è di circa mq 26,90. Il soppalco ha una superficie utile di circa mq 10,82. L'unica finestra dell'abitazione è posta su un cortile interno di altra proprietà estranea alla presente Procedura. Le altezze nette interne variano da vano a vano. Nel disimpegno e nel bagno, in cui è presente una volta a botte, l'altezza varia da m. 2,70 all'imposta della volta, fino a m. 3,75 sul colmo. Nel vano abitabile l'altezza interna è di m. 2,10 sotto il soppalco, mentre nel resto del vano varia da m. 4,19 a m. 4,31. Nel soppalco l'altezza netta interna varia da m. 2,07 a m. 2,15. Come esposto nel paragrafo 8.1 (Conformità Edilizia), va ripristinata l'altezza minima di metri 2,40 nella parte inferiore del soppalco. In base alle Norme Edilizie il soppalco non è abitabile, per cui ha la destinazione di "deposito". L'Unità Immobiliare non può essere autonomamente utilizzabile come abitazione perchè ha una superficie netta calpestabile inferiore ai 30 metri quadri, che è quella minima stabilita dall'Art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale per un Monocale abitabile. Per cui l'unità immobiliare non può essere utilizzata autonomamente come abitazione, ma dovrà essere unita ad altra abitazione, oppure utilizzata come magazzino. Questo comporta una riduzione dei potenziali acquirenti, che sono limitati ai proprietari delle altre abitazioni del fabbricato. (Coordinate GIS 42.718864, 12.109800).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- Foglio 181, Particella 389 sub 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale, Via del Popolo n. 16, piano T, intestato a  
- Proprietà per 1/1 -

Bene Personale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo di Orvieto, Pozzo di S. Patrizio, ecc..



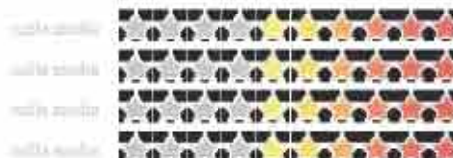
#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 128 Km

autobus distante 0,16 Km

autostrada distante 5,2 Km

ferrovia distante 3,4 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in legno

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in alluminio

*infissi interni:* scorrevole realizzati in legno tamburato

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame

*pavimentazione interna:* realizzata in cotto

*plafoni:* realizzati in legno

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello

*rivestimento interno:* posto in angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

*scale:* interna con rivestimento in legno



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Monolocale	32,80	x	100 %	=	32,80
Soppalco	12,64	x	70 %	=	8,85
<b>Totale:</b>	<b>45,44</b>				<b>41,65</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/07/2017

Fonte di informazione: Atto di compravendita Repertorio 31123 Notaio Fabio Di Russo di Spoleto

Descrizione: 5 locali, un w.c., piano 2, anno di costruzione 1960

Indirizzo: Orvieto, Via Gualverio Michelangeli n. 26

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.419,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.419,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/12/2017

Fonte di informazione: Atto di compravendita Repertorio 19287 Notaio Alfonso Colucci di Roma

Descrizione: 5 locali, un w.c., piano 1, anno di costruzione ante 1967

Indirizzo: Orvieto, Via Ripa dell'Olmo n. 15

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.404,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.404,96 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 181 della mappa catastale del Comune di Orvieto.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	230.000,00	170.000,00
Consistenza	41,65	162,00	121,00
Data [mesi]	0	16,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.419,75	1.404,96
Livello di piano	0,00	2,00	1,00
Stato di Conservazione	5,00	3,00	3,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,11	-249,17	-184,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.404,96	1.404,96
Livello di piano	1 %	2.300,00	1.700,00
Stato di Conservazione		10.500,00	10.500,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	230.000,00	170.000,00
Data [mesi]	-3.986,67	-2.025,83
Prezzo unitario	-169.089,59	-111.486,28
Livello di piano	-4.600,00	-1.700,00
Stato di Conservazione	21.000,00	21.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>73.323,75</b>	<b>75.787,89</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.555,82**

Divergenza: 3,25% < 5%

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,3% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali-il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi - Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,3%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,65 x 1.790,14 = 74.555,82

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 74.555,82

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 74.555,82

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

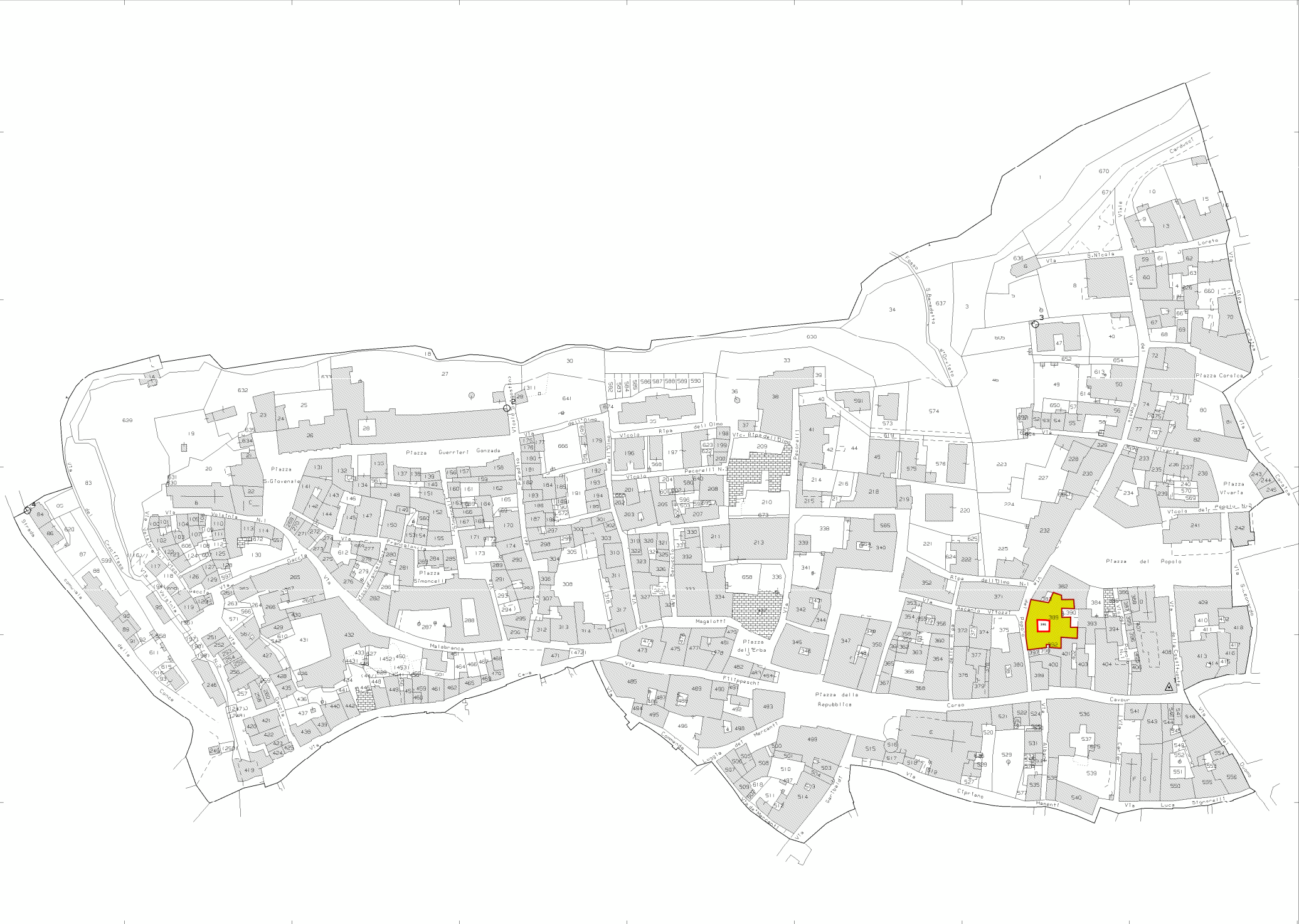
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	41,65	0,00	74.555,82	74.555,82
				74.555,82 €	74.555,82 €

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione per superficie netta calpestabile inferiore a mq 30 (vedere paragrafo 8.1).	-10%	-7.455,58
		7.455,58 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.500,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.600,23
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 8.490,04
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.110,20



N=88200

E'=28600

8-Giu-2018, 11:42:41  
Prot. n. 1126464/2018

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

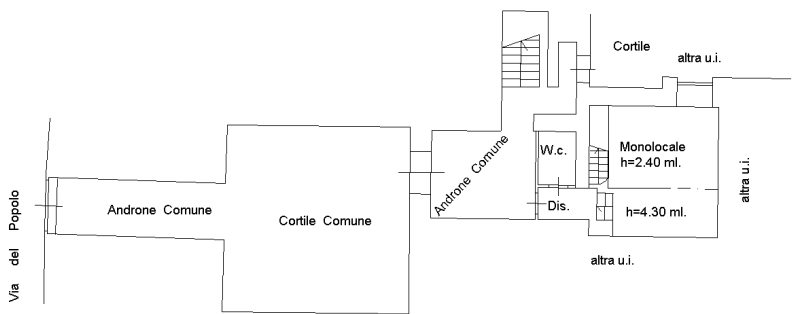
Comune: ORVIETO  
Foglio: 181

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

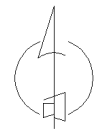
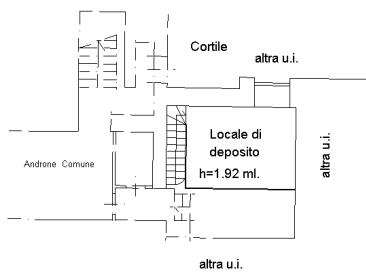
Dichiarazione protocollo n. <b>TR0061137</b> del <b>03/05/2010</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto	
Via Del Popolo <span style="float: right;">civ. 16</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 181	Geometri
Particella: 389	Prov. Terni
Subalterno: 28	N.

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRA



### PIANTA PIANO SOPPALCO



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **203/17**

CONTRO



NOVEMBRE 2018

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO 1**





Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



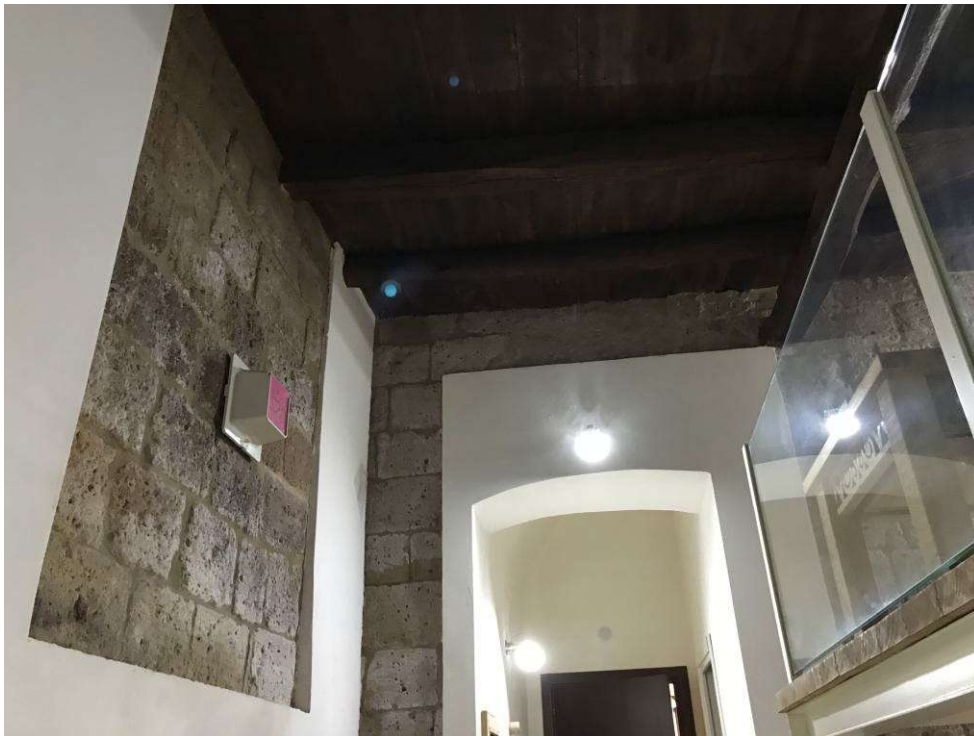
Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6





# TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 203/2017

PROCEDURA PROMESSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dr.ssa ILARIA PALMERI

CUSTODE:  
Avv. TATIANA GALANELLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2018

tracchi.com Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**ALBERTO TEOFOLI**

CF: TFLR8T83C22L117Q

non studio in: TERNI (TR) VIA S. MARCO 13

telefono: 0744406091

fax: 0744406091

email: [teofoli@teofolingraliammostrati.it](mailto:teofoli@teofolingraliammostrati.it)



TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
203/2017

## LOTTO 4

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

**A**

**Appartamento** a CASTEL VISCARDO, Corso Umberto I 60/62, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione sita in Castel Viscardo (TR), Corso Umberto I, numeri civici 60 e 62, catastalmente nn. 63 e 65, ai piani terra e primo, della superficie commerciale ragguagliata di mq 39,00, identificata al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 sub. 4 (coordinate GIS 42.754816, 12.001266). L'abitazione è posta al piano primo e vi si accede dal civico n. 60, attraverso una scala comune con altra proprietà estranea alla procedura. E' composta da un unico vano, un piccolo wc senza finestra ed un ripostiglio, per una superficie utile di circa mq 21,92. L'altezza netta interna è di m. 2,61. Al piano terra, accessibile dal civico n. 62, vi è la cantina della superficie utile di circa mq 18,44. L'altezza netta interna è di m. 2,61. L'unità immobiliare non è attualmente utilizzabile come abitazione in quanto la superficie netta calpestabile è inferiore ai mq 30 minimi stabiliti dall'art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale e l'altezza netta interna è inferiore a m. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,13.

Identificazione catastale:

- Foglio 16, Particella 95 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: CORSO UMBERTO I n. 63 n. 65, piano: T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1978.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.035,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.680,05
Data della valutazione:	28/11/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con Contratto di Affitto tipo 1, stipulato il 01/10/2017, con scadenza il 30/09/2018, registrato il 16/10/2017 a DPTR UT Orvieto (T&G) al n. 1241, serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al Pignoramento).

Attualmente, durante la stesura della presente Consulenza Tecnica, l'immobile è libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2013 a firma di Tribunale di Orvieto, al n. 496/2013 di Repertorio, iscritta il 24/04/2014 a Terni al n. 335 R. P., a favore di

\_\_\_\_\_, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Orvieto.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 155.283,36.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo (TR), con il Foglio n. 16, Particella n. 95, Sub. 4 e su altri beni e contro altri soggetti.

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

Pignoramento, stipulato il 06/12/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni, al n. 1455/2013 di Repertorio, trascritto il 27/12/2013 a Terni al n. 9080 del R.P., a favore di

derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo (TR), con il Foglio n. 16, Particella n. 95, Sub. 4 e su altri beni.

Pignoramento, stipulato il 21/10/2017, a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni al n. 2832/2017 di Repertorio, trascritto il 01/12/2017 a Terni al n. 8368 R. P., a favore di

, contro

, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo (TR), con il Foglio n. 16, Particella n. 95, Sub. 4 e su altri beni e contro altri soggetti.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 26/03/2009), stipulato il 26/03/2009, a firma di Notaio Stefano Sammartano, con sede in Nettuno al n. 23889 di Repertorio.

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95, sub 4.

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 19/02/1978 fino al 07/12/2002), trascritto il 10/03/1978 a Terni al n. 1339 del R.P..

Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 sub 1/parte e Particella n. 95 sub 2, da cui deriva l'attuale Particella n. 95 sub 4.

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 07/12/2002 fino al 26/03/2009), stipulato il 07/12/2002, a firma di Notaio Franco Campioni, con sede in Orvieto al n. 11446 di Repertorio, trascritto il 07/01/2003 a Terni al n. 118 del R.P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 sub 4.

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 07/12/2002 fino al 26/03/2009), stipulato il 07/12/2002, a firma di Notaio Franco Campioni, con sede in Orvieto al n. 11446 di Repertorio, trascritto il 07/01/2003 a Terni al n. 118 del R.P..

Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 sub 4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **685**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione - C. Umberto I, n. 63, rilasciata il 24/02/1978 con il n. 685 di Protocollo. **Agibilità** del 30/11/1979 con il n. 685 di Protocollo.

Relativa alla ricostruzione del fabbricato, demolito in seguito ad una Ordinanza del Sindaco di Castel Viscardo, in quanto pericolante. Il fabbricato originario distinto al N.C.T. ed al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 era di remota costruzione, antecedente al 1942. Nel frontespizio dell'elaborato grafico e nella relazione tecnica allegati all'Istanza, tra i comproprietari è indicata la Dante Causa dell'Esecutato.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 17/04/2014, l'immobile ricade in zona Art 13. Zona R1 – Centri Antichi. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. I SubSistemi R1 - A del territorio comunale, così come definiti nell'art. 20 delle NTA del PRG.S riguardano i nuclei storici di Alleronia, Monterubiaglio, Castel Viscardo, Viceno, Castel Viscardo, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Alleronia. In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione. L'insieme dei SubSistemi R1 individua il sistema insediativo storico del territorio soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione. Gli ambiti di sistema ricomprendono al loro interno immobili, complessi edilizi isolati, aree verdi ed ortive e infrastrutture di valore storico, architettonico, ambientale ed artistico d'insieme. I Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale, zone A, sono le parti del territorio totalmente edificate interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, piccole attività produttive, artigianali e commerciali, attività turisticorecettiva, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli. 2. Le zone A sono costituite dai centri storici individuati conformemente al DM n. 1444/1968. 3. Nelle zone A, non è consentito: - Demolire gli edifici esistenti ( fatto salvo l'intervento per necessità di pubblica incolumità accertata dall'autorità competente); - Ampliare gli edifici; - Aumentare la cubatura; - Aumentare il rapporto di copertura; - Aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti; - Modificare gli allineamenti esistenti; - Eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio); - Modificare le mura urbane e le porte urbane ove esistenti, esse dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di MO, MS, RC con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e integrazione e, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali. 4. Nelle zone A si può intervenire: - In forma diretta mediante MO, MS, RC, RE, OI. - In forma indiretta con piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale e approvato nelle forme di legge. I contenuti del piano attuativo di recupero devono essere integrati da: - rilievo critico (ricerca storico - artistica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo sommario delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo sommario dei particolari architettonici o tipologici, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili) - rilievo dei profili architettonici esteso all'intorno - elaborati di progetto I piani attuativi di recupero interessano: - il restauro di interi complessi edilizi; - la ristrutturazione in casi eccezionali di interi complessi edilizi per migliorarne i requisiti statici o igienici, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico; - il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale e urbanistico; - il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati. 5. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei contenuti dell'allegato 5 alle NTA del PRG parte strutturale.



6. Nelle zone A – R1, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentate dalla normativa regionale in materia. 7. Nelle zone A le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza sono: - abitazioni; - esercizi pubblici; - studi professionali; - piccoli laboratori artigiani in cui vengano esplicitate attività che non siano rumorose e che non emanino sostanze nocive, con annessi locali per la vendita al pubblico di quanto prodotto dai medesimi, sempre nei limiti di una superficie complessiva netta calpestabile (anche su più piani) di mq 100,00 (cento), comprendendo nella determinazione della predetta superficie massima anche i locali a servizi igienici, i locali per attività amministrative e dirigenziali, i locali di deposito dei prodotti da lavorare o lavorati; - uffici pubblici in genere; - uffici di polizia (o per forze dell'ordine in genere); - uffici postali e telefonici; - autorimesse pubbliche e private; - sedi di banche; - alberghi od affittacamere; - ristoranti; - sale da spettacolo; - locali per divertimento; - attività commerciali in genere come disciplinato dalle normative vigenti per l'inizio attività; e comunque tutto quanto non contrasti con il carattere prevalentemente residenziale della zona. 8. Il cambiamento di destinazione d'uso, per superfici superiori a 50 mq, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli artt. 59, 60 e 61 della LR 27/2000. 9. Densità edilizia. Ai sensi dell'articolo 7 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, il valore di 1,67 mq/mq. 10. Altezza degli edifici. Negli interventi RC non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Negli interventi RE1, OI, BA l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) secondo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444, fatti salvi gli interventi di adeguamento sismico e comunque per massimo di cm 25. 11. Distanza fra gli edifici. Negli interventi ammessi le distanze tra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, ai sensi dell'articolo 9 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n.1444. 12. Ai sensi della L.R. n. 12 del 10 luglio 2008, il Comune, all'interno delle zone A – R1 o all'interno degli ambiti storicizzati ha facoltà di individuare i cosiddetti "Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria" (ARP) attraverso i quali conferire opportune premialità a tutti coloro che avranno la capacità di attuare gli interventi di cui al comma 1 art. 8 della L.R. 12/2008. La quantificazione delle relative premialità, i metodi di attuazione e di gestione andranno definiti in sede Comunale ai sensi degli artt. 6, 7, 8, 9, 10 della L.R. 12/2008. Per la gestione della qualità architettonica e tipologica degli edifici ricadenti in dette zone si dovrà far riferimento all'art. 11 della L.R. 12/2008.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) Le aperture su Corso Umberto I sono state realizzate di maggiori dimensioni;
- b) Ferma restando l'altezza totale del fabbricato, i solai sono stati realizzati a quote diverse da quelle assentite, modificando quindi le altezze nette dei vani: a livello delle fondazioni (oggi piano terra) era prevista una altezza netta di m. 1,35 mentre oggi è di m. 2,13 realizzando quindi una cantina non prevista; Al piano terra (oggi piano primo) l'altezza netta interna prevista era di m. 2,75 mentre oggi è

di m. 2,61 circa;

c) Nel vano al piano terra (oggi piano primo) sono stati realizzati un wc ed un ripostiglio. L'unità immobiliare allo stato attuale non può essere utilizzata come abitazione in quanto la superficie netta utile è inferiore ai mq 30 minimi stabiliti dall'Art.102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.). Quindi deve essere accorpata ad altra abitazione presente nel fabbricato. Inoltre l'altezza netta interna è inferiore a quella minima di m. 2,70 stabilita dall'Art.103.2.1 del R.E.C. e dall'Art.1 del D.M. 5 aprile 1975.

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'art. n. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. 01/2015. L'altezza netta interna è inferiore a quella minima di m. 2,70 stabilita dall'Art.103.2.1 del R.E.C. e dall'Art.1 del D.M. 5 aprile 1975. Pertanto o si ripristina l'altezza di m.2,70 (ad esempio abbassando la quota di imposta del solaio di calpestio del primo piano), oppure si può utilizzare solo come locali di abitazione non permanente (spazi di cottura, bagni, lavanderie, disimpegni, ecc.) di cui all'Art. 98.6.1 del R.E.C..

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Edilizia comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via presuntiva.: €3.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo sono stati realizzati dei fondelli interni e la finestra è più larga di quella riportata nella planimetria. Al piano terra la porta di accesso è stata traslata ed allargata (vedere minuta del rilievo allegata).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale, con allegata la nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Catastale comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via presuntiva.: €500,00

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

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



BENI IN CASTEL VISCARDO CORSO UMBERTO I 60/62

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CASTEL VISCARDO, Corso Umberto I 60/62, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione sita in Castel Viscardo (TR), Corso Umberto I, numeri civici 60 e 62, catastalmente nn. 63 e 65, ai piani terra e primo, della superficie commerciale ragguagliata di mq 39,00, identificata al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 sub. 4 (coordinate GIS 42.754816, 12.001266). L'abitazione è posta al piano primo e vi si accede dal civico n. 60, attraverso una scala comune con altra proprietà estranea alla procedura. E' composta da un unico vano, un piccolo wc senza finestra ed un ripostiglio, per una superficie utile di circa mq 21,92. L'altezza netta interna è di m. 2,61. Al piano terra, accessibile dal civico n. 62, vi è la cantina della superficie utile di circa mq 18,44. L'altezza netta interna è di m. 2,61. L'unità immobiliare non è attualmente utilizzabile come abitazione in quanto la superficie netta calpestabile è inferiore ai mq 30 minimi stabiliti dall'art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale e l'altezza netta interna è inferiore a m. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,13.

Identificazione catastale:

- Foglio 16, Particella 95 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: CORSO UMBERTO I n. 63 n. 65, piano: T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1978.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di

Castel Viscardo.

**COLLEGAMENTI**

autobus distante 15 metri	molto buona	
ferrovia distante 8,9 Km (Stazione di Allerona)	molto buona	
ferrovia distante 14,5 Km (Stazione di Orvieto Scalo)	molto buona	
autostrada distante 16,4 Km	molto buona	

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	molto buona	
luminosità:	molto buona	
panoramicità:	molto buona	
impianti tecnici:	molto buona	
stato di manutenzione generale:	molto buona	
servizi:	molto buona	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle di ceramica	molto buona	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	molto buona	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in Maioliche	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in Maioliche	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	molto buona	

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	26,00	x	100 %	=	26,00
Cantina	26,00	x	50 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>39,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/09/2018

Fonte di informazione: Atto di compravendita Repertorio 289 Notaio Roberta Carpentieri di Orvieto

Descrizione: 3 locali, un w.c., piano 2, anno di costruzione ante 1967

Indirizzo: Castel Viscardo, Via Roma n. 70

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 228,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 16.000,00 pari a 228,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/07/2018

Fonte di informazione: Atto di compravendita Repertorio 32364 Notaio Fabio di Russo di Spoleto

Descrizione: 3 locali, un w.c., piano 2, anno di costruzione ante 1967

Indirizzo: Castel Viscardo, Via Cavour n. 58

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 114,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 10.000,00 pari a 114,94 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 16 della mappa catastale del Comune di Castel Viscardo.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€ ) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	16.000,00	10.000,00
Consistenza	39,00	70,00	87,00
Data [mesi]	0	2,00	5,00
Prezzo unitario	-	228,57	114,94
Livello di Piano	1,00	2,00	2,00
Stato di conservazione	2,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	-0,11	-17,33	-10,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	114,94	114,94
Livello di Piano	1 %	160,00	100,00
Stato di conservazione		8.500,00	8.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	16.000,00	10.000,00
Data [mesi]	-34,67	-54,17
Prezzo unitario	-3.563,22	-5.517,24
Livello di Piano	-160,00	-100,00
Stato di conservazione	0,00	8.500,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>12.242,11</b>	<b>12.828,59</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.535,35**  
 Divergenza: 4,57% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 321,42 = **12.535,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.535,35**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.535,35**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,00	0,00	12.535,35	12.535,35
				<b>12.535,35 €</b>	<b>12.535,35 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.035,35**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.355,30**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.680,05**

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **203/17**

CONTRO



GIUGNO 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegulianiasociati.it](mailto:associati@teofoliegulianiasociati.it)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
- SECONDA INTEGRAZIONE -**





#### Lotto 4

Alle pagine 35 e 41 della Consulenza depositata vi è la descrizione dell'Abitazione sita a Castel Viscardo.

Nella descrizione, per un refuso, è indicata erroneamente l'altezza netta interna della cantina che è di m. 2,13 e non m. 2,61.

Inoltre le ultime due righe della descrizione sono una inutile ripetizione e quindi andranno eliminate.

Quindi la descrizione corretta del Lotto 4 è la seguente:

*“Appartamento a CASTEL VISCARDO, Corso Umberto I 60/62, della superficie commerciale di 39,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ) Abitazione sita in Castel Viscardo (TR), Corso Umberto I, numeri civici 60 e 62, catastalmente nn. 63 e 65, ai piani terra e primo, della superficie commerciale ragguagliata di mq 39,00, identificata al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 sub. 4 (coordinate GIS 42.754816, 12.001266).*

*L'abitazione è posta al piano primo e vi si accede dal civico n. 60, attraverso una scala comune con altra proprietà estranea alla procedura.*

*E' composta da un unico vano, un piccolo wc senza finestra ed un ripostiglio, per una superficie utile di circa mq 21,92. L'altezza netta interna è di m. 2,61.*

*Al piano terra, accessibile dal civico n. 62, vi è la cantina della superficie utile di circa mq 18,44.*



*L'altezza netta interna è di m. 2,13.*

*L'unità immobiliare non è attualmente utilizzabile come abitazione in quanto la superficie netta calpestabile è inferiore ai mq 30 minimi stabiliti dall'art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale e l'altezza netta interna è inferiore a m. 2,70.*

*Identificazione catastale:*

- *Foglio 16, Particella 95 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: CORSO UMBERTO I n. 63 n. 65, piano: T-1, intestato a*

*L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.*

*Immobile costruito nel 1978"*



immobile situato nel Comune di Castelviscardo km (5° Umberto 1°, 63-65

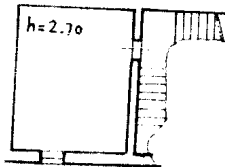
marazione presentata all'Ufficio Tecnico Provinciale di TERNI

*Duplicato*

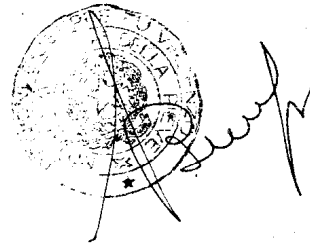
*Allegato A al  
di Nota di Reg.*



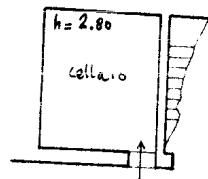
**P. 1**



Corso Umberto 1°



**P.T.**



Corso Umberto 1°

stessa ditta  
Terra

*FIG. N. 95/4*



08378663

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1:20**

IO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal *geom.*



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **203/17**

CONTRO



NOVEMBRE 2018

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO 4**



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6





# TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 203/2017

PROCEDURA PROMESSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dr.ssa ILARIA PALMERI

CUSTODE:  
Avv. TATIANA GALANELLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2018

tracchi.com Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**ALBERTO TEOFOLI**

CF: TFLR8T83C22L117Q

non studio in: TERNI (TR) VIA S. MARCO 13

telefono: 0744406091

fax: 0744406091

email: [teofoli@teofolingraliammostrati.it](mailto:teofoli@teofolingraliammostrati.it)

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
203/2017

## LOTTO 5

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

**A**

**Villa bifamiliare** ad ORVIETO, Via dei Tessitori 9, frazione Strada Fontanelle di Bardano, della superficie commerciale di **295,76** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuari

non Esecutati.

Fabbricato isolato composto da abitazione e garage siti in Orvieto (TR), Via dei Tessitori n. 9 (catastralmente strada Fontanelle di Bardano) con Corte di pertinenza (coordinate GIS 42.750212, 12.076726).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo con scala interna.

Identificazione catastale:

- Foglio 63, Particella 73 sub 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Località Pian Nuovo, piano: T, intestato a Bene Comune Non Censibile - Corte Comune
- Foglio 63, Particella 73 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 982, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/1989 in atti dal 19/02/1993 (n. 1185.2/1989)
- Foglio 63, Particella 73 sub 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T-1, intestato a
  
- Foglio 63, Particella 73 sub 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 70 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

**B**

**Villa singola** ad ORVIETO, Via dei Tessitori 9, frazione Strada Fontanelle di Bardano, della superficie commerciale di **190,07** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'usufruttuari

non Esecutati.

Fabbricato isolato con piccola Corte di pertinenza, sito in Orvieto (TR), Via dei Tessitori n. 9 (catastralmente Strada Fontanelle di Bardano), che si articola su due piani, di cui uno parzialmente interrato. Al piano primo vi è l'abitazione, mentre al piano terra, in parte interrato sul lato nord, vi è un ampio vano non abitabile, un bagno, un ripostiglio ed il garage. (Coordinate GIS 42.750007, 12.076758)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala interna.

Identificazione catastale:

- Foglio 63, Particella 76 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 421
- Foglio 63, Particella 76 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Località Pian Nuovo n. 6, piano: T-1, intestato a
  
- Foglio 63, Particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 3480, intestato
  
- Foglio 63, Particella 74 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 1265, intestato

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>485,83 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 417.417,79</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 354.805,12</b>
Data della valutazione:	<b>28/11/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta:

Corpo A: Occupato dall'Esecutato con la sua famiglia quale Nudo proprietario.

Corpo B: Occupato dai genitori dell'Esecutato quali Usufruttuari.

## 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:*

Atto di Asservimento dell'area sita nel Comune di ORVIETO, identificato al Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 57, trascritto il 07/12/1977 al n. 5649, a favore di

, derivante da Patti ed obbligazioni.

Gravante sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Orvieto, con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 57 (da cui derivano le attuali Particelle pignorate n. 73, n. 74 e n. 76) ed altre particelle estranee alla Procedura.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/07/2013 ai nn. 496/2013 di repertorio, iscritta il 24/04/2014 a Terni ai nn. 335 del R.P., a favore di

, contro

, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Orvieto.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 155.283,36.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 73 Sub. 14, Particella n. 73 Sub. 15 nuda proprietà per 1/1, con il Foglio n. 63, Particella n. 76 Sub. 4 e Particella n. 73 Sub. 8 ed al N.C.T. con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 nuda proprietà per 1/2 e su altri beni e contro altri soggetti;

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/2011 a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Norcia al n. 749 di Repertorio, iscritta il 27/01/2011 a Terni al n. 164 del R.P., a favore di

, contro

in qualità di Terzi Datori di Ipoteca e

, derivante da Atto del Notaio Gianluca Carlini, con sede

in Norcia.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 14, Particella n. 73 sub 15 nuda proprietà per 1/1.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/02/2011, a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Norcia al n. 768 di Repertorio, iscritta il 18/02/2011 a Terni al n. 335 del R.P., a favore di

, contro

in qualità di Terzi Datori di Ipoteca

, derivante da Atto del Notaio Gianluca Carlini, con sede

in Norcia.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.



Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 14, Particella n. 73 sub 15 nuda proprietà per 1/1 e su altri beni e contro altri soggetti.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2012, a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Norcia al n. 1166 di Repertorio, iscritta il 18/05/2012 a Terni al n. 523 del R.P., a favore di \_\_\_\_\_ . contro

\_\_\_\_\_ in qualità di Terzi Datori di Ipoteca e  
, derivante da Atto del Notaio Gianluca Carlini, con sede

in Norcia.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 14, Particella n. 73 sub 15 nuda proprietà per 1/1.

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

Pignoramento, stipulato il 06/12/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni al n. 1455/2013 di Repertorio, trascritto il 27/12/2013 a Terni al n. 9080 del R.P., a favore di \_\_\_\_\_ contro

derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4 nuda proprietà per 1/2 ed al N.C.T. del Comune di Orvieto (TR) con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 nuda proprietà per 1/2 e su altri beni e contro altri soggetti.

Pignoramento, stipulato il 21/10/2017, a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni al n. 2832/2017 di Repertorio, trascritto il 01/12/2017 a Terni al n. 8368 R. P., a favore di \_\_\_\_\_ contro

\_\_\_\_\_ , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 14, Particella n. 73 sub 15 nuda proprietà per 1/1 e con il Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4, e Particella n. 73 sub 8 ed al N.C.T. con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 nuda proprietà per 1/2 e su altri beni e contro altri soggetti.

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

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

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

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

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

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

per la quota di 1/2 dell'Usufrutto, in forza di Atto di Divisione (dal 10/01/2011), stipulato il 10/01/2011, a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Roma al n. 739 di Repertorio, trascritto il 18/01/2011 a Terni al n. 385.

Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 75 sub. 14 e Particella n. 73 sub 15. Sui restanti beni pignorati, distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 8, Particella n. 76 sub 4 e al N.C.T. con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 i diritti rimangono quelli dell'Atto Pongelli Repertorio n. 123591 del 19/12/1989.

per la quota di 1/1 Nuda Proprietà, in forza di Atto di Divisione (dal 10/01/2011), stipulato il 10/01/2011, a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Roma al n. 739 di Repertorio, trascritto il 18/01/2011 a Terni al n. 385.

Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particelle n. 75 sub 14 e n. 73 sub 15. Sui restanti beni pignorati, distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 8, Particella n. 76 sub 4 e al N.C.T. con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 i diritti rimangono quelli dell'Atto Pongelli Repertorio n. 123591 del 19/12/1989.

per la quota di 1/2 dell'Usufrutto, in forza di Atto di Divisione (dal 10/01/2011), stipulato il 10/01/2011, a firma di Notaio Gianluca Carlini, con sede in Roma al n. 739 di Repertorio, trascritto il 18/01/2011 a Terni al n. 385.

Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 75 sub. 14 e Particella n. 73 sub 15. Sui restanti beni pignorati, distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 8, Particella n. 76 sub 4 e al N.C.T. con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 i diritti rimangono quelli dell'Atto Pongelli Repertorio n. 123591 del 19/12/1989.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/2 Nuda Proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 23/11/1989 fino al 10/01/2011), stipulato il 23/11/1989 a firma di Notaio Franco Pongelli, con sede in Orvieto al n. 123591 di Repertorio, trascritto il 19/12/1989 a Terni al n. 7591 del R.P..

Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 8, Particella n. 73 sub 9, Particella n. 73 sub 10, Particella n. 73 sub 11, Particella n. 73 sub 12, Particella n. 76 sub 2, Particella n. 76 sub 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 63 Particella n. 25 (ex 25/A ed ex 57/B), Particella n. 74 (ex 25/C), Particella n. 76 sub. 1 (Ente Comune), da cui derivano le attuali Particelle Pignorate.

per la quota di 1/2 Usufrutto, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/11/1989 fino al 10/01/2011), stipulato il 23/11/1989 a firma di Notaio Franco Pongelli, con sede in Orvieto al n. 123591 di Repertorio, trascritto il 19/12/1989 a Terni al n. 7591 del R.P..

Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 8, Particella n. 73 sub 9, Particella n. 73 sub 10, Particella n. 73 sub 11, Particella n. 73 sub 12, Particella n. 76 sub 2, Particella n. 76 sub 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 63 Particella n. 25 (ex 25/A ed ex 57/B), Particella n. 74 (ex 25/C), Particella n. 76 sub. 1 (Ente Comune), da cui derivano le attuali Particelle Pignorate.

per la quota di 1/2 Nuda Proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/11/1989 fino al 10/01/2011), stipulato il 23/11/1989, a firma di Notaio Franco Pongelli, con sede in Orvieto al n. 123591 di Repertorio, trascritto il 19/12/1989 a Terni al n. 7591 del R.P..

Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 8, Particella n. 73 sub 9, Particella n. 73 sub 10, Particella n. 73 sub 11, Particella n. 73 sub 12, Particella n. 76 sub 2, Particella n. 76 sub 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 63 Particella n. 25 (ex 25/A ed ex 57/B), Particella n. 74 (ex 25/C), Particella n. 76 sub. 1 (Ente Comune), da cui derivano le attuali Particelle Pignorate.

per la quota di 1/2 Usufrutto, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/11/1989 fino al 10/01/2011), stipulato il 23/11/1989 a firma di Notaio Franco Pongelli, con sede in Orvieto al n. 123591 di Repertorio, trascritto il 19/12/1989 a Terni al n. 7591 del R.P..

Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 8, Particella n. 73 sub 9, Particella n. 73 sub 10, Particella n. 73 sub 11, Particella n. 73 sub 12, Particella n. 76 sub 2, Particella n. 76 sub 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 63 Particella n. 25 (ex 25/A ed ex 57/B), Particella n. 74 (ex 25/C), Particella n. 76 sub. 1 (Ente Comune), da cui derivano le attuali Particelle Pignorate.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **366/90/1990** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 14/06/1990, con il n. 366/90 di Protocollo.  
Il titolo è riferito soltanto al Fabbricato Particella n. 73.

Concessione Edilizia N. **9700023/1997** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Rinnovo della Concessione Edilizia n. 366/90, rilasciata il 05/02/1997 con il n. 9700023 di Protocollo.  
Il titolo è riferito soltanto al Fabbricato Particella n. 73.

Concessione Edilizia N. **9700420/1997**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Variante della Concessione Edilizia n. 366/90 e n. 23/97, rilasciata il 30/12/1997, con il n. 9700420 di Protocollo.  
Il titolo è riferito soltanto al Fabbricato Particella n. 73.

Concessione Edilizia N. **180/2001**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento, rilasciata il 16/05/2001 con il n. 180/2001 di Protocollo.  
Il titolo è riferito soltanto al Fabbricato Particella n. 76.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 169, del 01 dicembre 2008, l'immobile ricade in zona E1a – Aree agricole a prevalente indirizzo produttivo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è di remota costruzione antecedente al 1942. Lo scrivente durante il sopralluogo, rispetto ai provvedimenti sopra menzionati, ha accertato alcune difformità con lo stato di fatto:

- a) i pilastri del portico al piano terra sono posizionati in maniera leggermente diversa rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 180/2001;
- b) al piano terra i fondelli interni, le aperture interne e la conformazione della scala interna sono leggermente diverse da quelle assentite;
- c) al piano terra sul lato nord non è stata realizzata la porta di accesso al vano pluriuso;
- d) una dimensione dell'ampliamento, prevista in m. 4,00 è stata realizzata di m. 3,80, realizzando quindi una minore superficie coperta e un minor volume;
- e) le altezze esterne del fabbricato sono tutte inferiori a quelle assentite;
- f) al piano primo il fondello della camera più piccola è stato realizzato in modo leggermente diverso come pure la scala interna.



Nel terreno distinto con la Particella n. 25, sono state realizzate delle costruzioni precarie, che non sono sanabili e vanno pertanto demolite.

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. n. 1/2015, ad eccezione delle costruzioni precarie realizzate sul terreno distinto con la Particella n. 25, che non sono sanabili e vanno pertanto demolite.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Edilizia comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via presuntiva.: €2.500,00
- Oneri per la demolizione comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge, in via presuntiva.: €5.000,00

Questa situazione è riferita soltanto al Fabbricato Particella n. 76.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto ai provvedimenti autorizzativi indicati al paragrafo 7.1, lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato alcune difformità con lo stato di fatto:

- a) sono stati modificati i fondelli nel sottoscala al piano terra della Particella n. 73 sub. 14;
- b) è stata realizzato un vano centrale termica nel garage al piano terra della Particella n. 73 sub. 15;
- c) nell'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 9700420 del 1997, nella pianta del Piano Primo non è riportata una finestra sul lato ovest del fabbricato, che però è riportata nel "prospetto principale", quindi non si tratta di una difformità ma di un errore grafico;
- d) altri errori grafici riguardano i prospetti, riportati nell'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 9700420 del 1997, che presentano altezze del fabbricato diverse tra loro, le altezze attuali del fabbricato sono comunque conformi a quelle indicate nella Sezione; Nelle piante vi sono altri errori, nelle misure indicate che non corrispondono in alcuni casi allo stato di fatto e neanche alle misure prese graficamente sul disegno stesso; Considerato che la Concessione riguardava la ristrutturazione e la parziale sopraelevazione del fabbricato esistente (e non l'ampliamento in pianta), anche queste difformità sono dovute con molta probabilità ad errori di rappresentazione grafica del fabbricato esistente piuttosto che a difformità edilizie.

Le difformità di cui alle lettere a) e b) sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. n. 1/2015.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Edilizia comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via presuntiva.: €2.500,00

Questa situazione è riferita soltanto al Fabbricato Particella n. 73.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Planimetria Catastale non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto. Al piano terra è stata realizzata una tettoia precaria (per altro da demolire) e vi sono lievi differenze nei fondelli del disimpegno e del sottoscala. Al piano primo nella planimetria catastale non è riportata una finestra di una camera sul lato ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una Variazione Catastale con allegata la nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Catastale comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via presuntiva: €500,00



Questa situazione è riferita soltanto all'Abitazione distinta col Foglio n. 63, Particella n. 73, sub 14.  
L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Garage Foglio n. 63, Particella n. 73, Sub. 15..  
L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita soltanto all'Abitazione distinta col Foglio n. 63, Particella n. 76, sub 4.  
L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORVIETO VIA DEI TESSITORI 9, FRAZIONE STRADA FONTANELLE DI  
BARDANO

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**Villa bifamiliare** ad ORVIETO, Via dei Tessitori 9, frazione Strada Fontanelle di Bardano, della superficie commerciale di **295,76** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuari

non Esecutati.

Fabbricato isolato composto da abitazione e garage siti in Orvieto (TR), Via dei Tessitori n. 9 (catastalmente strada Fontanelle di Bardano) con Corte di pertinenza (coordinate GIS 42.750212, 12.076726).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo con scala interna.

Identificazione catastale:

- Foglio 63, Particella 73 sub 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Località Pian Nuovo, piano: T, intestato a Bene Comune Non Censibile - Corte Comune
- Foglio 63, Particella 73 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 982, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/1989 in atti dal 19/02/1993 (n. 1185.2/1989)
- Foglio 63, Particella 73 sub 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T-1, intestato a

- Foglio 63, Particella 73 sub 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 70 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 Km

autostrada distante 9,9 Km

ferrovia distante 7,7 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

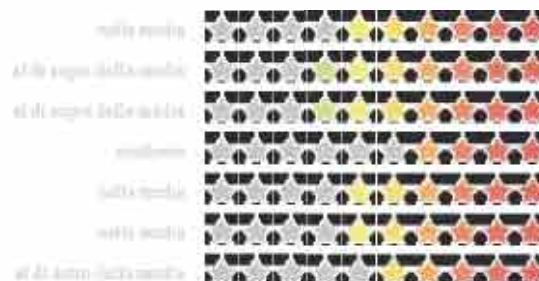
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le Particelle n. 73 sub. 14 e n. 73 sub. 15 individuano una porzione da cielo a terra di un fabbricato isolato con corte di pertinenza. La corte comune è distinta con la Particella n. 73 sub. 8 ed è comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato. La particella n. 73 sub. 14 è una abitazione su due piani collegati da una scala interna. Al piano terra è composta da soggiorno, cucina, wc e sottoscala per una superficie utile di circa mq 87,10. L'altezza netta interna varia da vano a vano: da m 2,74 a m 3,26 nella cucina, m 2,86 nel soggiorno, m 2,62 nel wc. Al piano primo è composta da tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno per una superficie utile di circa mq 81,15. L'altezza netta interna è di m 2,70. Allo stesso piano vi è un ampio terrazzo della superficie di mq 60,00 circa. La particella n. 73 sub. 15 è un garage posto al piano terra e collegato con una porta interna alla abitazione. E' composto da un vano utilizzato come centrale termica (mq 4,68), da un ripostiglio di mq 9,67 e dal vano principale della superficie utile di mq 54,91 circa. L'altezza netta interna è di m 2,66. Davanti alla porta carrabile del garage vi è una tettoia della superficie di mq 21,83 circa. Le altezze nette della tettoia variano da m 2,64 a m 3,89.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di tufi , il



rivestimento è realizzato in faccia vista

*pavimentazione interna:* realizzata in Mattonelle di Klinker

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in Piastrelle di ceramica

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in Piastrelle di ceramica

*pavimentazione interna:* realizzata in cotto

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Particella n. 73 sub 14	247,55	x	100 %	=	247,55
Autorimessa Particella n. 73 sub 15	80,46	x	50 %	=	40,23
Tettoia Particella 73 sub 15	22,80	x	35 %	=	7,98
<b>Totale:</b>	<b>350,81</b>				<b>295,76</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici accessorie:

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di fabbricati comparabili compravenduti negli ultimi tre anni ha dato esito negativo. La ricerca ha riguardato il Foglio n. 63 del N.C.E.U. del Comune di Orvieto. Quindi la stima è basata sui valori medi ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (O.M.I.), dal Listino Prezzi Immobili – Borsa Immobiliare dell'Umbria e dagli annunci di vendita presenti in vari siti internet.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 295,76 x 1.500,00 = 443.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 443.640,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 323.857,20

BENI IN ORVIETO VIA DEI TESSITORI 9, FRAZIONE STRADA FONTANELLE DI  
BARDANO

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO B

**Villa singola** ad ORVIETO, Via dei Tessitori 9, frazione Strada Fontanelle di Bardano, della superficie commerciale di **190,07** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuari

non Esecutati.

Fabbricato isolato con piccola Corte di pertinenza, sito in Orvieto (TR), Via dei Tessitori n. 9 (catastalmente Strada Fontanelle di Bardano), che si articola su due piani, di cui uno parzialmente interrato. Al piano primo vi è l'abitazione, mentre al piano terra, in parte interrato sul lato nord, vi è un ampio vano non abitabile, un bagno, un ripostiglio ed il garage. (Coordinate GIS 42.750007, 12.076758)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala interna.

Identificazione catastale:

- Foglio 63, Particella 76 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 421
- Foglio 63, Particella 76 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Località Pian Nuovo n. 6, piano: T-1, intestato a
  
- Foglio 63, Particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 3480, intestato
  
- Foglio 63, Particella 74 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 1265, intestato

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 Km  
autostrada distante 9,9 Km  
ferrovia distante 7,7 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Particella n. 76 sub 4 individua un fabbricato isolato con piccola Corte di pertinenza, che si articola su due piani, di cui uno parzialmente interrato. Al piano primo vi è l'abitazione composta da cucina, bagno, due camere, due disimpegni e scala interna di collegamento, per una superficie utile di circa mq 57,76. Vi è anche una scala esterna sul lato nord del fabbricato. Allo stesso piano vi sono una terrazza della superficie di circa mq 23,37 ed una loggia coperta della superficie di mq 9,14. Il soffitto è costituito dal solaio di copertura e quindi l'altezza netta interna varia da m. 2,90 all'imposta a m. 3,81 in corrispondenza del colmo. Nel bagno varia da m 2,34 a m 2,88. Al piano terra, in parte interrato sul lato nord, vi è un ampio vano non abitabile, collegato al piano primo con la scala interna, della superficie utile di mq 43,15 circa e con altezza netta interna di m 2,70. Sempre allo stesso piano vi sono un bagno, un ripostiglio ed il garage, per una superficie utile netta di mq 24,24 circa, oltre al portico della superficie di circa mq 18,94. L'altezza netta interna è di mq 2,29. Vi è anche un piccolo ripostiglio sotto la scala esterna, della superficie utile di circa mq 3,44. I terreni distinti con le Particella n. 25 e n. 74 costituiscono di fatto delle corti di pertinenza dei due fabbricati distinti con le Particelle n. 73 e n. 76 e sono all'interno della recinzione che delimita l'intera proprietà. In questi terreni sono posizionati degli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, come le fosse settiche ed i serbatoi del G.P.L.. Sui terreni sono state realizzate delle costruzioni precarie abusive che non sono sanabili e vanno pertanto demolite (vedere paragrafo 8.1 "Conformità Edilizia"). Nel P.R.G. del Comune di Orvieto è prevista la realizzazione di una strada a ridosso dell'attuale Autostrada lungo il confine con la Particella n. 25, di cui eventualmente una porzione ne verrà espropriata.

#### Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di tufi , il rivestimento è realizzato in faccia vista  
*pavimentazione interna:* realizzata in cotto  
*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in Piastrelle di ceramica  
*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in Piastrelle di ceramica  
*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Particella n. 76 sub 4	166,34	x	100 %	=	166,34
Terreno Particella n. 25	3.480,00	x	0,5 %	=	17,40
Terreno Particella n. 74	1.265,00	x	0,5 %	=	6,33
<b>Totale:</b>	<b>4.911,34</b>				<b>190,07</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,07 x 1.500,00 = **285.097,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 285.097,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.060,59**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2018, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, poste nella zona agricola di Orvieto tra € 1.200,00 al mq ed € 2.100,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che per il Comune di Orvieto, relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione "normale" e con epoca di riferimento il I semestre 2018 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.100,00 ed € 1.650,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.200,00 al mq ed € 2.100,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in

considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.500,00, comprensivo del valore delle corti di pertinenza distinte con la Particella n. 76 e la Particella n. 73 sub. 8. Per quanto riguarda i terreni distinti con la Particella n. 25 e la Particella n. 74, posti all'interno della recinzione insieme al fabbricato, e di fatto anch'essi di pertinenza dei fabbricati stessi, lo scrivente ritiene congruo assumere come valore unitario € 7,50 al mq di superficie catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., ed inoltre: "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni"

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	295,76	0,00	443.640,00	323.857,20
B	villa singola	190,07	0,00	285.097,50	104.060,59
				<b>728.737,50 €</b>	<b>427.917,79 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota spettante all'esecutato è pari alla nuda proprietà per 1/1 sugli immobili distinti al N.C.E.U. con il Foglio n. 63, Particella n. 73 Sub. 14 e Particella n. 73 sub. 15 ed alla nuda proprietà per 1/2 sugli immobili distinti al N.C.E.U. con il Foglio n. 73, Particella n. 73 sub. 8 e Particella n. 76 sub. 4 ed al N.C.T. con il Foglio n. 73, Particella n. 25 e Particella n. 74. (vedere paragrafo n. 6)

Gli usufruttuari, su tutti gli immobili, per 1/2 ciascuno sono:

L'altro comproprietario per 1/2 della nuda proprietà è

A carico delle quote non pignorate risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:  
(vedere paragrafo 4)

- Trascrizione n. 5649 del 07/12/1977;
- Iscrizione n. 164 del 27/01/2011;
- Iscrizione n. 355 del 18/02/2011;
- Iscrizione n. 523 del 18/05/2012;

Il valore della quota spettante all'Esecutato è stato calcolato in base alla tabella dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2018 per la determinazione dei valori dell'usufrutto e della nuda proprietà. In base all'età degli usufruttuari la percentuale del valore dell'usufrutto sul valore totale è pari al 27%, mentre quella della nuda proprietà è pari al 73%.

Il valore complessivo della quota spettante all'Esecutato è pari ad Euro 427.917,79.

Per dividere in natura il Compendio Pignorato si potrebbero assegnare in piena proprietà all'Esecutato gli immobili distinti con le Particelle n. 73 sub. 14 e n. 73

sub. 15 il cui valore complessivo è pari ad € 443.640,00. Il valore dell'Usufrutto su di essi è pari ad Euro 119.782,80 (27% dell'intero). Agli Usufruttuari verrebbe assegnata la quota della Nuda Proprietà per 1/2, il cui valore è di € 91.071,15 sul fabbricato (e relativa corte) distinti al N.C.E.U. con la Particella n. 76 sub. 4. Il conguaglio da corrispondere agli Usufruttuari, Sigg.ri  
, sarebbe pari a:

€ 119.782,80 – 91.071,15 = € 28.711,65

Per gli altri immobili la situazione rimarrebbe invariata, in considerazione del fatto che nei terreni distinti con la Particella n. 25 e con la Particella n. 74 sono poste le fosse Imhoff ed i serbatoi G.P.L. a servizio dei fabbricati. Inoltre si creerebbero delle servitù di passaggio se i terreni fossero assegnati esclusivamente ad uno dei comproprietari.

Dopo la divisione, così prospettata le quote di proprietà e di usufrutto sugli immobili sarebbero le seguenti:

- Particelle n. 73 sub. 14 e n. 73 sub. 15:

- Piena proprietà per 1/1 a \_\_\_\_\_ ; (compresi i diritti indivisi sul B.C.N.C. Part. 73 sub. 8)

- Particella n. 76 sub. 4:

- Nuda proprietà per 1/2 a \_\_\_\_\_ ;
- Piena proprietà per 1/4 ed usufrutto per 1/4 a \_\_\_\_\_ ;
- Piena proprietà per 1/4 ed usufrutto per 1/4 a \_\_\_\_\_ ;

- Per le Particelle n. 25 e n. 74 del N.C.T. le quote rimangono invariate:

- \_\_\_\_\_ nuda proprietà per 1/2;
- \_\_\_\_\_ nuda proprietà per 1/2;
- \_\_\_\_\_ usufruttuario per 1/2;
- \_\_\_\_\_ usufruttuaria per 1/2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 417.417,79

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 62.612,67

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 354.805,12

data 28/11/2018

il tecnico incaricato  
ALBERTO TEOFOLI



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Albo  
710  
TEOFOLI ALBERTO



Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 203/17

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS E OMISSIS



GENNAIO 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
- INTEGRAZIONE -**



Occorre quindi presentare una istanza all'Agenzia delle Entrate per far correggere sia il Certificato di Avvenuta Presentazione della Denuncia di Successione e sia la Nota di Trascrizione.

Lotto n. 5

---

Per quanto riguarda il serbatoio fuori terra del G.P.L., lo scrivente precisa che il rinnovo periodico di Conformità Antincendio scadrà in data 07/10/2021.

La pratica è intestata a Omissis Omissis ed è distinta con il n. 6963.

Si allega:

- Copia della Denuncia di Successione n. XX Vol. XXX del XX/XX/XXXX;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 3 pagine dattiloscritte e n. 1 allegato, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Terni, lì 21/01/2019

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

(Geom. Alberto Teofoli)

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **203/17**

CONTRO



GIUGNO 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
- SECONDA INTEGRAZIONE -**



## Lotto 5

### Servitù di passaggio e formazione Lotto 5 Lettera A

Lo scrivente Esperto a pag. 59 e 60 della Consulenza depositata aveva ipotizzato una divisione in natura della quota spettante all'Esecutato sugli immobili del Lotto 5.

Questa ipotesi prevedeva di inserire nel Lotto da porre in vendita i diritti di nuda proprietà per 1/2 spettanti a

sulle Particelle n. 25 e n. 74 del Foglio n. 63 del N.C.T., in quanto su detti terreni sono poste le fosse settiche ed i serbatoi del G.P.L. a servizio dei fabbricati, ed inoltre perché si sarebbero create delle servitù di passaggio se questi terreni fossero stati assegnati esclusivamente ad uno dei comproprietari.

A seguito della Ordinanza del G.E. del 16/05/2019, che stabilisce di procedere alla vendita solo del Lotto 5 lettera A), lo scrivente ritiene sia necessario inserire tra gli immobili da porre in vendita nel Lotto 5 lettera A) anche i diritti di nuda proprietà sulle Particelle n. 74 e n. 25 per la quota di 1/4.

La restante quota di 1/4 della nuda proprietà spettante all'esecutato sulle Particelle n. 74 e n. 25 sarà eventualmente posta in vendita nel Lotto 5 lettera B) insieme all'Unità Immobiliare distinta con la Particella n. 76 sub. 4 sulla quale spettano all'esecutato i diritti di nuda proprietà per 1/2.





La descrizione del Lotto 5 lettera A da porre in vendita sarebbe la seguente:

*“Villa bifamiliare ad ORVIETO, Via dei Tessitori 9, frazione Strada Fontanelle di Bardano, della superficie commerciale di 295,76 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà*

*Fabbricato isolato composto da abitazione e garage siti in Orvieto (TR), Via dei Tessitori n. 9 (catastalmente strada Fontanelle di Bardano) con Corte di pertinenza (coordinate GIS 42.750212, 12.076726).*

*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo con scala interna.*

*Identificazione catastale:*

- *Foglio 63, Particella 73 sub 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Località Pian Nuovo, piano: T, intestato a Bene Comune Non Censibile - Corte Comune.*
- *Foglio 63, Particella 73 sub 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T-1, intestato a*



- *Foglio 63, Particella 73 sub 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 70 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T, intestato a*

*E terreni siti ove sopra della superficie catastale di mq 4745 per la quota di 1/4 della nuda proprietà spettante a*





In realtà nell'intestazione catastale, oltre a  
Nudo Proprietario per 1/1,

sono indicati erroneamente

Occorre presentare una Voltura Catastale di Rettifica della intestazione, il cui costo è di € 500,00, comprese le spese tecniche.

Lotto 5 – Ricalcolo valore di vendita giudiziaria

Poiché nell'ordinanza del G.E. del 16/05/2019, viene stabilito di procedere alla vendita dei beni del Lotto 5 lettera A), è necessario determinare il valore di vendita giudiziaria solo di questi beni, visto che nella consulenza questo valore comprendeva anche i beni di cui alla lettera B). (vedere pag. 59 e 60 della Consulenza)





Inoltre visto quanto esposto in precedenza relativamente alle Particelle n. 74 e n. 25, il valore di vendita giudiziaria relativo al Lotto 5 lettera A è così determinato:

• Valore di Mercato fabbricati (Vedi pag. 59 della C.T.U.)	€ 323.857,20
• Valore di Mercato dei terreni (Vedi pag. 58 della C.T.U.) mq (17,40+6,33)x€/mq 1500,00x0,73/4	€ 6.496,09
• Valore di mercato complessivo immobile	€ 330.353,29
• Spese regolarizzazione delle difformità (Vedi paragrafo 8 pag. 52)	€ 8.000,00
• Spese Voltura rettifica intestazione	€ 500,00
• Valore di mercato dell'immobile nello di fatto e di diritto in cui si trova	€ 321.853,29
• Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e perl'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 48.277,99
• Valore di Vendita Giudiziaria	€ 273.575,30

#### Enti Urbani del Lotto n. 5

Nella descrizione dei beni da porre in vendita, alle pag. 46, 47, 53 e 56 della Consulenza, sono inserite le Particelle n. 73 e n. 76 del Foglio n. 63 del N.C.T. del Comune di Orvieto, censite con la qualità di Ente Urbano, senza intestazione.



Esse individuano il sedime dei fabbricati con la Corte circostante di pertinenza (area coperta e scoperta).

#### Particella n. 76

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) la Particella n. 76 è costituita da una unica Unità Immobiliare distinta con il subalterno 4, pertanto questa U.I. è costituita dall'intera Particella n. 76, sedime del fabbricato ed area scoperta.

L'area scoperta poteva essere disegnata nella Planimetria Catastale.

Lo scrivente ha inserito la Particella n. 76 (ente urbano) del N.C.T., nella descrizione dei beni da porre in vendita, Lotto 5 lettera B) benché essa non sia indicata nel pignoramento e nella nota, in quanto pertinenza dell'immobile pignorato. (ai sensi dell'art. 2912 del C.C.)

#### Particella n. 73

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) la corte comune a tutte le Unità Immobiliari del fabbricato, è distinta con la Particella n. 73 sub. 8, come Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) senza intestazione.

Questa Particella è inserita nel pignoramento e nella relativa nota.



In questo caso l'indicazione della Particella 73 (Ente Urbano) del N.C.T. nella descrizione del lotto da porre in vendita può essere superflua visto che l'area scoperta è correttamente individuata nel catasto fabbricati come corte comune.

Pertanto lo scrivente ha corretto la descrizione del Lotto 5 Lettera A. (vedere paragrafo servitù di passaggio e formazione Lotto 5 Lettera A)

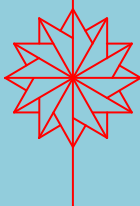
Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Terni, li 10/06/2019

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
(Geom. Alberto Teofoli)

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **203/17**

CONTRO



NOVEMBRE 2019

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
- TERZA INTEGRAZIONE -**





# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **SEZIONE CIVILE**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA DEPOSITATA IL 28/11/2018**

**(TERZA PARTE)**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 203/17**

**CONTRO**

**PREMESSO**

- che in data 28/11/2018 lo scrivente Esperto Geom. Alberto Teofoli ha depositato la Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- che il G.E. con Ordinanza del 16/05/2019 ha convocato l'Esperto all'Udienza del 12/06/2019 “per approfondire la natura degli Enti Urbani indicati in perizia come facenti parte del lotto 5 sui quali tuttavia non ricade il pignoramento”;



- che l'Esperto è stato contattato dal Custode Giudiziario Avv. Tatiana Galanello, per collaborare alla redazione della descrizione dei Lotti da porre in vendita;
- che in seguito alla morte del Sig. usufruttuario per 1/2, è stato necessario ricalcolare il prezzo a base d'asta;

**tutto ciò premesso**

l'Esperto esaminati i documenti della Esecuzione Immobiliare, presenta la propria

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PARTE TERZA**

Lotto 5A

Ricalcolo del prezzo a base d'asta, in seguito al decesso dell'usufruttuario per 1/2 rimane usufruttuaria per 1/2

In base al Prospetto dei Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto calcolate con il saggio legale dello 0,80% per l'anno 2019, la percentuale dell'usufrutto sulla piena proprietà è pari al 25%, mentre per la nuda proprietà è pari al 75%.

Quindi il prezzo a base d'asta del Lotto 5A è il seguente:



- Valore di mercato stimato per la piena proprietà per 1/1  
(pag. 56 della C.T.U. depositata il 28/11/2018) € 443.640,00
  
- Valore usufrutto per 1/2 spettante a (12,50%)  
 $443.640,00 \times 0,25 \times 1/2 =$  € 55.455,00
  
- Valore nuda proprietà per 1/2 e di piena proprietà per 1/2  
spettante a (87,50%)  
 $(443.640,00 - 55.455,00) =$  € 388.185,00
  
- Valore di mercato dei terreni per la nuda proprietà per 1/8  
e per la piena proprietà per 1/8 (pag. 58 della C.T.U.  
depositata il 28/11/2018 e pag. 10 della seconda  
integrazione depositata il 10/06/2019) (21,875%)  
 $\text{mq } (17,40+6,33) \times \text{€}/\text{mq } 1500,00 \times 0,875/4$  € 7.786,41
  
- Valore di mercato complessivo del lotto 5A € 395.971,41
  
- Spese di regolarizzazione delle difformità (relative alla  
Particella n. 73) (pag. 52 della C.T.U. depositata il  
28/11/2018)  
 $2.500,00 + 500,00 + 500,00 + 5000,00$  € 8.500,00  
(Vedi pag. 9 della seconda integrazione)



- Valore di mercato nello stato e di diritto in cui si trova:  
**€ 387.471,41**
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
**€ 58.120,71**
- Valore di vendita giudiziaria:  
**€ 329.350,70**

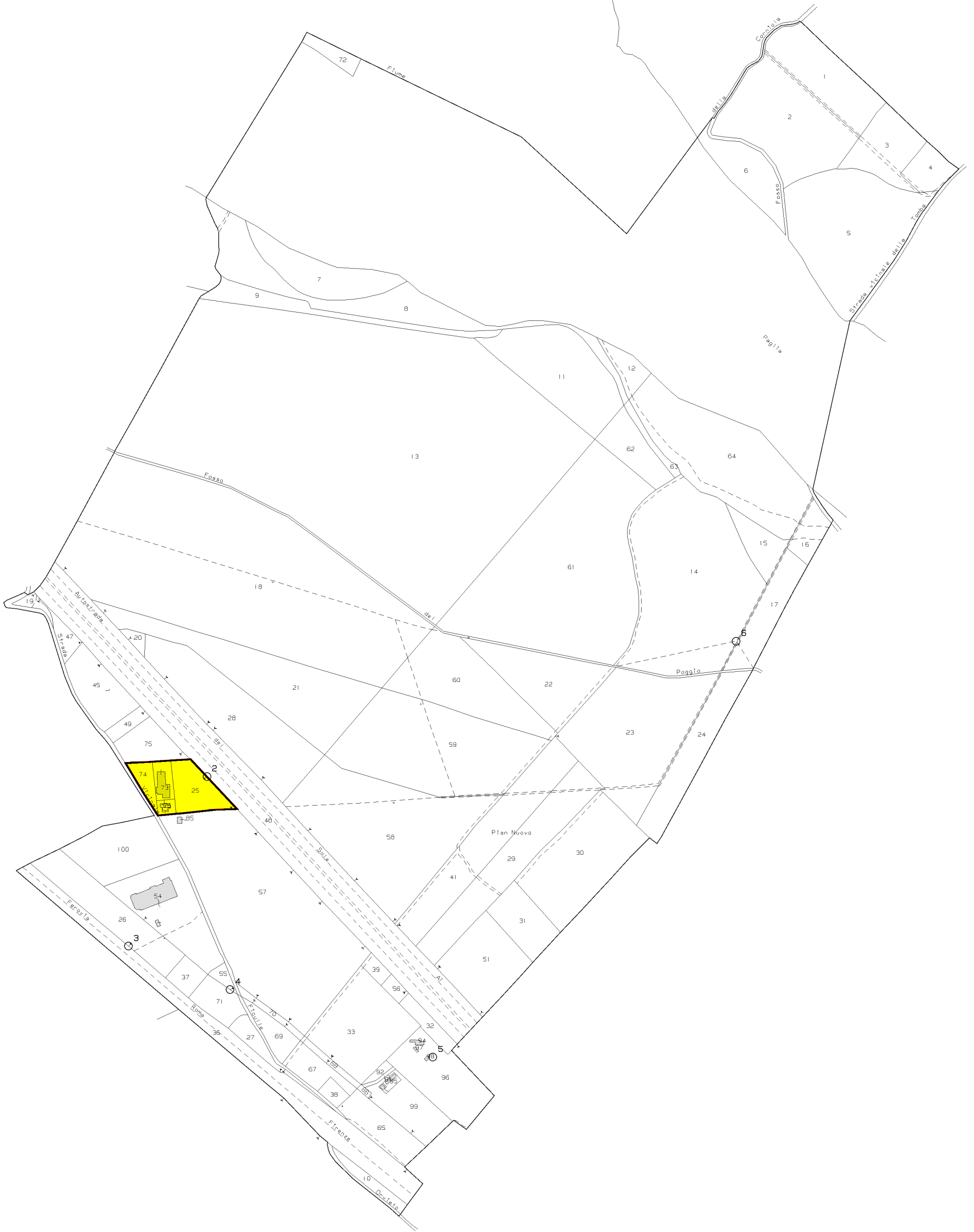
**in cifra tonda € 329.000,00**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 4 pagine dattiloscritte di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Terni, lì 13/11/2019

**L'ESPERTO**  
(Geom. Alberto Teofoli)





MODULARIO  
F. rig. rend. 487

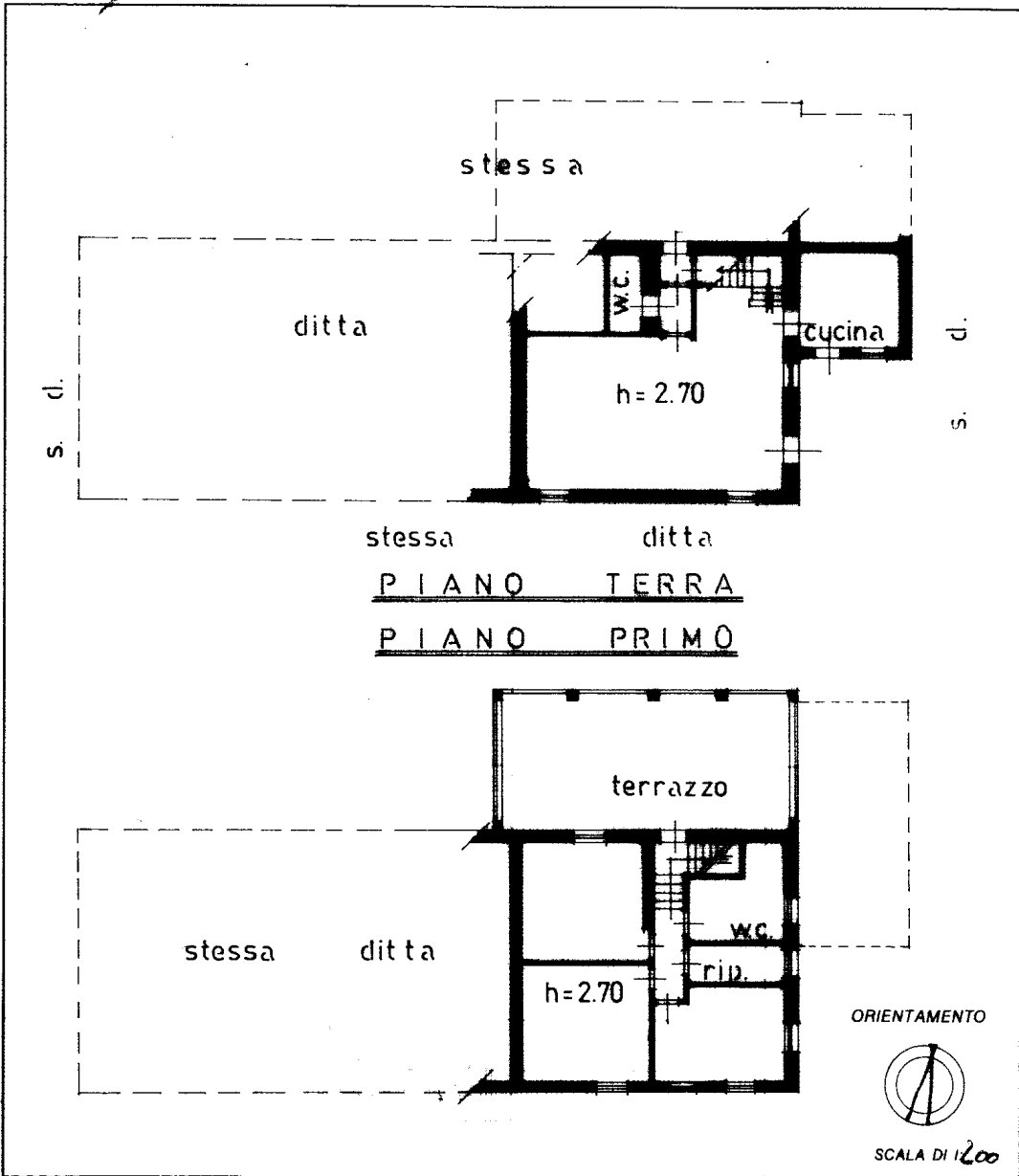


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORVIETO via Fontanelle di Bardano CIV. ....



Nome: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 63

n. 73 sub. 14

RISERVATO ALL'UFFICIO

EDICION DEL  
DI TEANI

8. Esedimele Orvieto

ipau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di ORVIETO (CI48) - < Foglio: 63 - Particella: 73 - Subalterno: 14 >  
STRADA FONTANELLE DI BARDANO piano: T-1;

MODULARIO  
F. fig. rend. 487

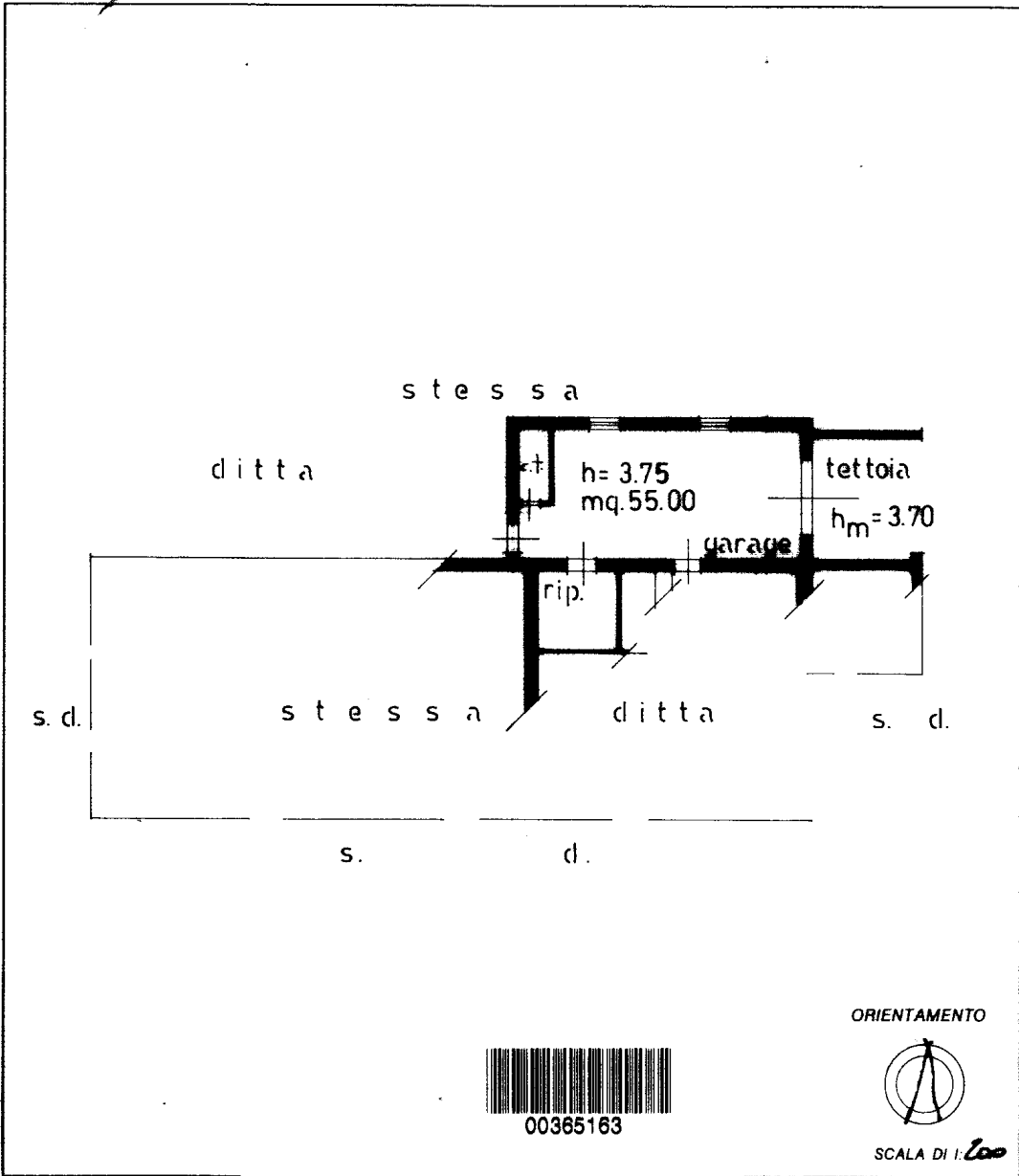


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ORVIETO** via **Fontanelle di Bardano** civ. ....



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.



00365163

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

**63** **15**  
 F. **73** sub. **15**  
 n. sub.

RISERVATO ALL'UFFICIO

**UFFICIO DEL TERRITORIO  
 DI TERNI**  
 Il Dirigente

149401

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di ORVIETO (CI48) - < Foglio: 63 - Particella: 73 - Subalterno: 15 >  
STRADA FONTANELLE DI BARDANO piano: T;

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **203/17**

CONTRO



NOVEMBRE 2018

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni  
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091  
Partita I.V.A. 00764230553  
E-Mail: [associati@teofoliegilianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegilianiassociati.it)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO 5**



Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12





Fotogramma n. 19



Fotogramma n. 20



Fotogramma n. 41



Fotogramma n. 42