



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**110/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

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

GIUDICE:  
DOTT. FRANCESCO ANGELINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CUSTODE:  
AVV. CLAUDIO NUNZI

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**ING. GABRIELE BATTISTONI**

CF: BTTGRL74C16L117Z  
con studio in TERNI (TR) VIA ALDO BARTOCCI 12/2  
telefono: 0744306385  
email: battigab@email.it  
PEC: gabriele.battistoni@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ING. GABRIELE BATTISTONI  
Pagina 1 di 19

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A** **deposito commerciale** a SAN VENANZO Via Centro 9, frazione Località Ripalvella, della superficie commerciale di **334,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare nel comune di San Venanzo alla Via Centro n.° 9 - Località Ripalvella della superficie commerciale di 334,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano secondo e terzo, con accesso diretto da scala interna in comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da due grandi locali ad uso magazzino, complementari all'attività di esposizione e vendita di mobili localizzata al piano terra nell'unità immobiliare anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare (Corpo B). L'unità immobiliare presenta un terrazzo al piano secondo ed un terrazzo al piano terzo collegati mediante scala esterna in acciaio. Dal terrazzo sito al piano terzo si accede a dei locali sottotetto non oggetto di esecuzione: per tale motivo su tali terrazzi grava una servitù di passaggio consolidata e non trascritta a favore di terzi. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova all'interno del centro storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali. L'unità immobiliare presenta un'altezza interna di 2,80 m in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - 3°, scala interna, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 83 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 378 mq, rendita 351,40 Euro, indirizzo catastale: Voc. Ripalvella, piano: 2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ampliamento del 21/11/1997 n. A02975.1/97  
Coerenze: Lato Sud - Est: Strada comunale. Restanti lati: Ditta [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piani, 3 più sottotetto piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1995.

**B** **negozio** a SAN VENANZO Via Centro 9, frazione Località Ripalvella, della superficie commerciale di **530,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare nel comune di San Venanzo alla Via Centro n.° 9 - Località Ripalvella della superficie commerciale di 530,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione negozio disposta su due livelli al piano terra e primo, con accesso diretto da corte comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da tre grandi locali ad uso negozio ed esposizione mobili, complementari all'attività di magazzino localizzata al piano secondo e terzo nell'unità immobiliare anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare (Corpo A). L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Nel locale negozio al piano primo si riscontra la presenza di macchie di umidità dovute ad una vecchia infiltrazione da acque meteoriche provenienti dal lastrico solare in copertura. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova all'interno del centro storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali. L'unità immobiliare presenta al piano terra un'altezza interna del controsoffitto di 2,70 m in tutti gli ambienti ed al piano primo un'altezza interna del controsoffitto di 2,15 m in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, scala interna, ha un'altezza interna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

di h media 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 83 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 538 mq, rendita 6.140,57 Euro, indirizzo catastale: Voc. Ripalvella, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 05/09/2017 - Pratica n° TR0053615 - Aggiornamento planimetrico  
Coerenze: Lato Sud - Est: Strada comunale. Restanti lati: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piani, 3 più sototetto piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1995.

**C deposito commerciale** a SAN VENANZO Via Centro 9, frazione Località Ripalvella, della superficie commerciale di **206,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare nel comune di San Venanzo alla Via Centro n.° 9 - Località Ripalvella della superficie commerciale di 206,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano terra e seminterrato, con accesso diretto dalla corte di proprietà esclusiva di superficie pari a 200,00 mq. L'unità immobiliare è composta da un ampio locale ad uso magazzino con due locali pertinenziali attrezzati a cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato è situato un piccolo locale ad uso magazzino con altezza interna pari ad 1,80 m, di non facile utilizzo. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova all'interno del centro storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali. L'unità immobiliare presenta un'altezza interna massima di 3,90 m nel locale principale ad uso magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 255 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 191 mq, rendita 424,17 Euro, indirizzo catastale: Voc. Calcagnella (attualmente Località Ripalvella - Via Centro n. 9), piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 09/03/2010 - Pratica n. TR0034931  
Coerenze: Lato Sud - Est: Strada comunale. Lato Nord - Est: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED]
- foglio 91 particella 255 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 280, indirizzo catastale: Voc. Calcagnella (attualmente Località Ripalvella - Via Centro n. 9), piano: -, derivante da Tipo mappale del 02/03/2010 - Pratica n. TR0028949  
Coerenze: Lato Sud - Est: Strada comunale. Lato Nord - Est: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED].  
La particella è già censita al catasto fabbricati del Comune di San Venanzo al foglio n. 91, particella n. 255 (C/2, classe 6).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.071,05 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:	€ 354.202,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 301.071,70
Data della valutazione:	20/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Contratti comodato d'uso gratuito, stipulato il 01/09/2015, con scadenza il 31/08/2025, registrato il 08/09/2015 a Perugia ai nn. 3606 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di -.  
Risultano registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia due contratti di comodato d'uso gratuito. Il primo registrato in data 19.01.99 n. 823 riguarda tutto il l'immobile ad uso esposizione, magazzino ed uffici per complessivi mq 1700 circa. Il secondo registrato in data 08.09.15 riguarda unicamente gli immobili iscritti al N.C.E.U. al Foglio n. 91, Particella n. 83, Sub nn. 7 e 8.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/09/2013 ai nn. 4243 di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Registro Particolare ai nn. 960, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 448000.

Importo capitale: 224000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/07/1990 a firma di Repertorio ai nn. 64114 di repertorio, iscritta il 02/08/1990 a Registro Particolare ai nn. 755, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO A GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: 300000000 lire.

Importo capitale: 150000000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca scaduta

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

pignoramento, stipulata il 05/09/2022 a firma di Repertorio ai nn. 1669 di repertorio, trascritta il 28/09/2022 a Registro Particolare ai nn. 8153, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

I fabbricati non risultano costituiti in condominio.

Risultano iscritti al ruolo i procedimenti n. 3310/2016 (accolto) e n. 1901/2018 (accolto).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili, con atto stipulato il 25/05/1990 a firma di TRIBUNALE ORVIETO ai nn. 207 di repertorio, trascritto il 11/08/1990 a Registro Particolare ai nn. 4832.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 91, Particella n. 83, Sub. nn. 7 e 8.

Al momento dell'acquisto degli immobili l'attuale Sub n. 8 era identificato con i Sub ora soppressi nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili, con atto stipulato il 14/02/2000 a firma di Tribunale di Orvieto ai nn. Repertorio n. 67/2000 di repertorio, trascritto il 26/02/2000 a Registro Particolare ai nn. 1423.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 91, Particella n. 255 (ex Particella n. 49)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **123**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Autorizzazione a costruire un laboratorio di falegnameria, presentata il 08/07/1963 con il n. 2396 di protocollo, rilasciata il 17/02/1964

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **201**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento laboratorio di falegnameria, presentata il 05/07/1967 con il n. 1984 di protocollo, rilasciata il 31/07/1967, agibilità del 12/02/1981

Concessione edilizia N. **34/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di impermeabilizzazione della copertura a terrazza del fabbricato al fine di evitare infiltrazioni di acqua, rilasciata il 04/12/1993 con il n. 1253 di protocollo

Concessione edilizia N. **156/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione di fabbricato danneggiato da incendio e destinato ad abitazione, esposizione e vendita mobili, rilasciata il 24/10/1996 con il n. 4972 di protocollo

Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 165/95 del 24/10/96 N. **66/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione fabbricato danneggiato da incendio, rilasciata il 20/06/1997 con il n. 909 di protocollo

Concessione edilizia in variante alle C.E. n. 156/95 e 66/97 N. **164/97**, intestata a \*\*\* DATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano secondo e il terrazzo e copertura della botola della scala, rilasciata il 27/11/1997 con il n. 5910 di protocollo

Concessione edilizia N. **148/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di recupero di iniziativa privata di una porzione di fabbricato destinato a magazzino, rilasciata il 27/04/2001 con il n. 3625 di protocollo

Comunicazione preventiva manutenzione ordinaria N. **14/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di impianto fotovoltaico di potenza nominale 19,68 kWp sul tetto di copertura del proprio edificio adibito a civile abitazione e attività commerciale, presentata il 22/02/2012 con il n. 896 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 75/2003 e successive varianti , l'immobile ricade in zona B - Aree residenziali di completamento con particolare valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi mediante approvazione di piano attuativo. Sono altresì previsti ampliamenti per il miglioramento igienico e funzionale dell'edificio fino a una volumetria massima aggiuntiva di mc. 100. Nel caso di demolizione di volumetrie improprie, quali superfetazioni o parti aggiunte estranee alla tipologia originaria dell'edificio, regolarmente accatastate alla data del 10.12.1962 o autorizzate in epoca successiva e manufatti condonati ai sensi della Legge n.47/85, è ammessa la ricostruzione della volumetria demolita, in aggiunta ad una volumetria massima di mc. 200, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni : - l'intervento deve tendere al recupero ed alla salvaguardia della tipologia tipica della zona; - non sono ammesse apprezzabili alterazioni del profilo naturale del terreno; - eventuali muri di contenimento o di sottoscarpa non possono avere altezza superiore a 100 cm. e dovranno essere realizzati con finitura in elementi naturali (pietra, mattoni, ecc. ) ; - non è ammesso l'uso di cemento a vista , la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane, di piani a pilotis; - tutti gli infissi esterni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche del paesaggio rurale umbro; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno, salvo nei casi di ampliamento, dove potranno essere consentiti materiali simili a quelli esistenti; - i canali e le calate devono essere realizzate in lamiera zincata verniciata o in rame. Interventi diversi da quelli previsti ai commi precedenti sono possibili solo attraverso strumenti urbanisti attuativi preventivi, con incremento massimo di mc. 400 rispetto alla volumetria esistente. Nel caso di ampliamenti in aderenza ad edifici esistenti, è ammessa la costruzione in allineamento con essi, anche a distanza inferiore a quella prescritta dal ciglio delle strade, fatte salve eventuali maggiori limitazioni previste dalle norme antisismiche e comunque a distanza non inferiore a quella esistente. Eventuali sopraelevazioni, comunque fino ad un massimo di m.1,0 rispetto all'esistente, per l'adeguamento delle altezze minime interne dei vani alle norme igienico-sanitarie, potranno essere consentite tenendo conto dell'altezza dei fabbricati circostanti. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone A di cui all'articolo precedente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e delle fondellature (normativa di riferimento: L.R. 1/2005 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni e fondellature: €1.500,00

- Sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutte le unità immobiliari

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni prospettiche dovute a diversa realizzazione delle bucatore esterne sulle tamponature. Realizzazione di porzione di solaio a chiusura di scala interna. (normativa di riferimento: L.R. 1/2005 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario ed oneri di legge per S.C.I.A. in sanatoria relativa a variazioni prospettiche dovute a diversa realizzazione delle bucatore esterne sulle tamponature ed alla realizzazione di solaio a chiusura di scala interna: €2.500,00
- Sanzione amministrativa da euro 600,00 ad euro 4000,00 in base all'Art. 154 comma 2. Si ipotizza una cifra sanzionatoria.: €1.200,00
- Valutazione della Sicurezza strutturale in sanatoria relativa alla realizzazione di solaio a chiusura di scala interna.: €2.000,00
- Sanzione amministrativa relativa alle sanatoria delle opere strutturali. Si ipotizza una cifra sanzionatoria.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Particella n. 255

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presentazione della pratica di Agibilità (normativa di riferimento: L.R. n. 1/2015 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per la presentazione della richiesta di agibilità: €2.000,00
- Onorario per la redazione delle Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti tecnologici: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i corpi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata attribuzione di categoria catastale e diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario ed oneri di legge per denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione di spazi interni, fusione e cambio di categoria catastale (cat. D): €750,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Particella n. 83, Sub n. 7 e Sub n. 8

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario ed oneri di legge per denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione di spazi interni: €.400,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi  
Questa situazione è riferita solamente a Particella n. 255



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN SAN VENANZO VIA CENTRO 9, FRAZIONE LOCALITÀ RIPALVELLA

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a SAN VENANZO Via Centro 9, frazione Località Ripalvella, della superficie commerciale di **334,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare nel comune di San Venanzo alla Via Centro n.° 9 - Località Ripalvella della superficie commerciale di 334,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano secondo e terzo, con accesso diretto da scala interna in comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da due grandi locali ad uso magazzino, complementari all'attività di esposizione e vendita di mobili localizzata al piano terra nell'unità immobiliare anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare (Corpo B).L'unità immobiliare presenta un terrazzo al piano secondo ed un terrazzo al piano terzo collegati mediante scala esterna in acciaio. Dal terrazzo sito al piano terzo si accede a dei locali sottotetto non oggetto di esecuzione: per tale motivo su tali terrazzi grava una servitù di passaggio consolidata e non trascritta a favore di terzi. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova all'interno del centro storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali .L'unità immobiliare presenta un'altezza interna di 2,80 m in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - 3°, scala interna, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 83 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 378 mq, rendita 351,40 Euro, indirizzo catastale: Voc. Ripalvella, piano: 2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ampliamento del 21/11/1997 n. A02975.1/97  
Coerenze: Lato Sud - Est: Strada comunale. Restanti lati: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piani, 3 più sototetto piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1995.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Venanzo - Marsciano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Tempio della Consolazione di Todi - Duomo di Orvieto - Città della Pieve - Lago Trasimeno - Lago di Corbara.





380V conformità: Da collaudare

*idrico*: Tubazioni sotto traccia con alimentazione in Acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in Pubblica conformità: Da collaudare

*fognatura*: Colonne di scarico verticali ed orizzontali la rete di smaltimento è realizzata in Pubblica fognatura con recapito in Allaccio a pubblica fognatura conformità: Da collaudare

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in Telaio in c.a.

medocre 

medocre 



[- kWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE da presentare all'richiesta del G.E.

CONSENSENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	295,00	x	100 %	=	295,00
Terrazzo secondo piano	95,00	x	35 %	=	33,25
Terrazzo terzo piano	30,00	x	20 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>420,00</b>				<b>334,25</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - 2° semestre anno 2022

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 500,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 156,00

Valore massimo: 328,00

Listino immobiliare Camera di Commercio - IV° trimestre 2022

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 250,00

Note: In mancanza di una quotazione riferita al Comune di San Venanzo si utilizza la quotazione del comune limitrofo di Marsciano.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato". Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare



tecnico incaricato: ING. GABRIELE BATTISTONI

Pagina 10 di 19

confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di

Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di San Venanzo, agenzie: San Venanzo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 334,25 x 200,00 = **66.850,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.850,00**

BENI IN SAN VENANZO VIA CENTRO 9, FRAZIONE LOCALITÀ RIPALVELLA

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

**negozio** a SAN VENANZO Via Centro 9, frazione Località Ripalvella, della superficie commerciale di **530,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare nel comune di San Venanzo alla Via Centro n.° 9 - Località Ripalvella della superficie commerciale di 530,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED] Trattasi di una unità immobiliare a destinazione negozio disposta su due livelli al piano terra e primo, con accesso diretto da corte comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da tre grandi locali ad uso negozio ed esposizione mobili, complementari all'attività di magazzino localizzata al piano secondo e terzo nell'unità immobiliare anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare (Corpo A). L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Nel locale negozio al piano primo si riscontra la presenza di macchie di umidità dovute ad una vecchia infiltrazione da acque meteoriche provenienti dal lastrico solare in copertura. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova all'interno del centro storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali. L'unità immobiliare presenta al piano terra un'altezza interna del controsoffitto di 2,70 m in tutti gli ambienti ed al piano primo un'altezza interna del controsoffitto di 2,15 m in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, scala interna, ha un'altezza interna di h media 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 83 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 538 mq, rendita 6.140,57 Euro, indirizzo catastale: Voc. Ripalvella, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 05/09/2017 - Pratica n.° TR0053615 -



storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali. L'unità immobiliare presenta al piano terra un'altezza interna del controsoffitto di 2,70 m in tutti gli ambienti ed al piano primo un'altezza interna del controsoffitto di 2,15 m in tutti gli ambienti.

#### Delle Componenti Edilizie:

**pavimentazione interna:** realizzata in Laminato e pavimento grezzo in cemento mediocre ★★☆☆☆☆

**infissi esterni:** Finestre a singolo vetro realizzati in PVC e Alluminio mediocre ★★☆☆☆☆

**scale:** Interna con rivestimento in Legno mediocre ★★☆☆☆☆

**scale:** Esterna su terrazzo con rivestimento in Acciaio mediocre ★★☆☆☆☆

**infissi esterni:** Finestre a singolo vetro realizzati in Legno scarse ★★☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di ceramica mediocre ★★☆☆☆☆

#### Degli Impianti:

**elettrico:** Sotto traccia, la tensione è di 220V - 380V conformità: Da collaudare mediocre ★★☆☆☆☆

**idrico:** Tubazioni sotto traccia con alimentazione in Acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in Pubblica conformità: Da collaudare mediocre ★★☆☆☆☆

**fognatura:** Colonne di scarico verticali ed orizzontali la rete di smaltimento è realizzata in Pubblica fognatura con recapito in Allaccio a pubblica fognatura conformità: Da collaudare mediocre ★★☆☆☆☆

#### Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in Telaio in c.a. ★☆☆☆☆

#### CLASSE ENERGETICA:



[ - kWh/m<sup>2</sup>/anno ]

Certificazione APE N. APE da presentare alla richiesta del G.E.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozio ed esposizione mobili	510,00	x	100 %	=	510,00
Portico	40,00	x	35 %	=	14,00
Ripostiglio	8,00	x	80 %	=	6,40
<b>Totale:</b>	<b>558,00</b>				<b>530,40</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - 2° semestre anno 2022

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 900,00

Note: In mancanza di una quotazione riferita alla Frazione di Ripalvella si utilizza la quotazione del comune di San Venanzo.

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 354,00

Valore massimo: 590,00

Listino immobiliare Camera di Commercio - IV° trimestre 2022

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: In mancanza di una quotazione riferita al Comune di San Venanzo si utilizza la quotazione del comune limitrofo di Marsciano.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato". Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di

Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di San Venanzo, agenzie: San Venanzo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio. Nella valutazione si è tenuto conto della grande metratura commerciale del locale e del fatto che l'immobile è posizionato in una località non appetibile al mercato commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 530,40 x 500,00 = **265.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 265.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 265.200,00**

BENI IN SAN VENANZO VIA CENTRO 9, FRAZIONE LOCALITÀ RIPALVELLA

**DEPOSITO COMMERCIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ING. GABRIELE BATTISTONI  
Pagina 14 di 19

## DI CUI AL PUNTO C

**deposito commerciale** a SAN VENANZO Via Centro 9, frazione Località Ripalvella, della superficie commerciale di **206,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare nel comune di San Venanzo alla Via Centro n.° 9 - Località Ripalvella della superficie commerciale di 206,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano terra e seminterrato, con accesso diretto dalla corte di proprietà esclusiva di superficie pari a 200,00 mq . L'unità immobiliare è composta da un ampio locale ad uso magazzino con due locali pertinenziali attrezzati a cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato è situato un piccolo locale ad uso magazzino con altezza interna pari ad 1,80 m, di non facile utilizzo. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova all'interno del centro storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali . L'unità immobiliare presenta un'altezza interna massima di 3,90 m nel locale principale ad uso magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3.90. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 255 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 191 mq, rendita 424,17 Euro, indirizzo catastale: Voc. Calcagnella (attualmente Località Ripalvella - Via Centro n. 9), piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 09/03/2010 - Pratica n. TR0034931  
Coerenze: Lato Sud - Est: Strada comunale. Lato Nord - Est: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED]
  - foglio 91 particella 255 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 280, indirizzo catastale: Voc. Calcagnella (attualmente Località Ripalvella - Via Centro n. 9), piano: -, derivante da Tipo mappale del 02/03/2010 - Pratica n. TR0028949  
Coerenze: Lato Sud - Est: Strada comunale. Lato Nord - Est: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED] Lato Nord - Ovest: [REDACTED]
- La particella è già censita al catasto fabbricati del Comune di San Venanzo al foglio n. 91, particella n. 255 (C/2, classe 6).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Venanzo - Marsciano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Tempio della Consolazione di Todi - Duomo di Orvieto - Città della Pieve - Lago Trasimeno - Lago di Corbara.

### SERVIZI

farmacie

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

### COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km  
superstrada distante 15 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare nel comune di San Venanzo alla Via Centro n.° 9 - Località Ripalvella della superficie commerciale di 206,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano terra e seminterrato, con accesso diretto dalla corte di proprietà esclusiva di superficie pari a 200,00 mq. L'unità immobiliare è composta da un ampio locale ad uso magazzino con due locali pertinenziali attrezzati a cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato è situato un piccolo locale ad uso magazzino con altezza interna pari ad 1,80 m, di non facile utilizzo. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova all'interno del centro storico della Località di Ripalvella situata in un contesto prettamente agricolo e lontano dai servizi e dalle infrastrutture principali. L'unità immobiliare presenta un'altezza interna massima di 3,90 m nel locale principale ad uso magazzino.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in Piastrelle e pavimento grezzo in cemento

*infissi esterni:* Finestrature singolo vetro realizzati in Ferro

Degli Impianti:

*elettrico:* Sotto traccia e a vista, la tensione è di 220V-380V conformità: Da collaudare

*idrico:* Tubazioni sotto traccia con alimentazione in Acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in Pubblica conformità: Da collaudare

*fognatura:* Colonne di scarico verticali ed orizzontali la reti di smaltimento è realizzata in Pubblica fognatura con recapito in Allaccio a pubblica fognatura conformità: Da collaudare

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in Telaio in acciaio e muratura

*copertura:* Arcarecci e lamiera grecata costruita in acciaio

CLASSE ENERGETICA:





[- kWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE da presentare all' richiesta del G.E.



#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino piano terra	165,00	x	100 %	=	165,00
Locali accessori	54,00	x	50 %	=	27,00
Magazzino piano seminterrato	24,00	x	35 %	=	8,40
Corte esclusiva	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte esclusiva	175,00	x	2 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>443,00</b>				<b>206,40</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVENTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - 2° semestre anno 2022

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 500,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 156,00

Valore massimo: 328,00

Listino immobiliare Camera di Commercio - IV° trimestre 2022

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 250,00

Note: In mancanza di una quotazione riferita al Comune di San Venanzo si utilizza la quotazione del comune limitrofo di Marsciano.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato". Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di

mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa



tecnico incaricato: ING. GABRIELE BATTISTONI

Pagina 17 di 19

funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di San Venanzo, agenzie: San Venanzo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 206,40 x 180,00 = **37.152,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.152,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.152,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato". Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di

Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di San Venanzo, agenzie: San Venanzo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

#### 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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	334,25	0,00	66.850,00	66.850,00
B	negozio	530,40	0,00	265.200,00	265.200,00
C	deposito commerciale	206,40	0,00	37.152,00	37.152,00
				<b>369.202,00 €</b>	<b>369.202,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 354.202,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 53.130,30**

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: **€. 301.071,70**

data 20/04/2023

**ASTE**  
il tecnico incaricato  
ING. GABRIELE BATTISTONI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ING. GABRIELE BATTISTONI  
Pagina 19 di 19