



**TRIBUNALE DI TERNI**  
SEZIONE CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E.S. 140/2024**

**PROMOSSA DA:**  
**OMISSIS**

**CONTRO:**  
**OMISSIS**

**Giudice: Dr. Francesco ANGELINI**

**Custode: Avv.to Maria Grazia BORDONI**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 1**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98*  
*C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557*  
*Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356981*  
*Email: [m.ubaldi@m5studio.it](mailto:m.ubaldi@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.ubaldi@geopec.it](mailto:marco.ubaldi@geopec.it)*

**Giudice Dr. Francesco ANGELINI**  
**Custode: Avv.to Maria Grazia BORDONI**  
**Perito: Geom. MARCO UBALDI**

### **Lotto 001**

Porzione di un fabbricato contiguo cielo/terra costituito da un appartamento per civile abitazione e autorimessa ubicato in Castel Viscardo (TR) loc. Viceno, Via Piave 13/15 e snc

Catastalmente censiti:

- A) Fg. 27 p.lla 59 sub 5 – Cat. A/2 – Via di Orvieto 24-26-28 (piani S1-T-1-2);
- B) Fg. 27 p.lla 59 sub 6 – Cat. C/6 – Via di Orvieto 30 (piano T);

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

**A) Quota pari a 1/1** della piena proprietà del sig. **OMISSIS**, di un autonomo appartamento per abitazione, facente parte di un fabbricato contiguo cielo/terra sito in Comune di Castel Viscardo (TR), loc. Viceno, Via Piave n.ri 13/15 (catastalmente Via di Orvieto n.ri 24-26-28), articolato su tre livelli fuori terra (T-1-2), con annessa cantina al piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo (TR) al **Foglio 27 particella 59 sub 5** - cat A/2, cl.2, di vani 8, sup. catastale tot. mq 178, tot. Escluse aree scoperte mq 177, Rendita € 619,75 - Piano S1-T-1-2 - Via di Orvieto n.ri 24-26-28.

L'immobile è situato nella zona centrale della località Viceno del Comune di Castel Viscardo, a prevalente tipologia edilizia residenziale, parzialmente dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

L'appartamento è così costituito: -al piano terra, ingresso, con adiacenti locali ad uso ripostiglio e lavanderia; al piano primo, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazza; al piano secondo, due camere, disimpegno e bagno; al piano seminterrato una cantina in grotta con pozzo, con annessa piccola area di corte. I tre piani sono tutti collegati internamente mediante vano scala.

L'accesso diretto dalla pubblica via, all'appartamento avviene dal civico 15, mentre è dal civico 13 l'accesso al locale sgombero,

Confini: L'abitazione affaccia a nord su terreno p.lla 56, a sud su via Piave e ad ovest ed est in aderenza su altri immobili.

#### **DESCRIZIONE STORICA CATASTALE**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo (TR) al **Foglio 27 particella 59 sub 5** - cat A/2, cl.2, di vani 8, sup. catastale tot. mq 178, tot. Escluse aree scoperte mq 177, Rendita € 619,75 - Piano S1-T-1-2 - Via di Orvieto n.ri 24-26-28.

Intestati:

**OMISSIS**, – Proprietà 1/1;

- Derivante per Variazione Toponomastica del 27/01/2020 dal F.113 part.226 sub.24, cat A/3, cl.4, di vani 5, di mq 81;
- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.27 part.59 sub.5, cat A/2, cl.2, di vani 8;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 22/06/2012 dal F.27 part.59 sub.5, cat A/2, cl.2, di vani 8;

- Derivante per Diversa distribuzione degli spazi interni del 27/09/2011 dal F.27 part.59 sub.5, cat A/3, cl.4, di vani 8;

- Derivante per Variazione Toponomastica del 01/09/2011 dal F.27 part.59 sub.5, cat A/3, cl.4, di vani 8;

- Derivante per Variazione del 07/03/2002 (fusione garage-magazzino) dal F.27 part.59 sub.1, sub.2 e sub.3.

- F.27 part.59 sub.1, *Unità immobiliare soppressa* con Variazione del 07/03/2022 derivante dal F.27 part.59 sub.1 cat C/6, cl.3, di mq 18;

- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.27 part.59 sub.1 cat C/6, cl.3, di mq 18, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- F.27 part.59 sub.2, *Unità immobiliare soppressa* con Variazione del 07/03/2022 derivante dal F.27 part.59 sub.2 cat A/4, cl.1, di mq 3;

- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.27 part.59 sub.2 cat A/4, cl.1, di mq 3, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- F.27 part.59 sub.3, *Unità immobiliare soppressa* con Variazione del 07/03/2022 derivante dal F.27 part.59 sub.3 cat A/4, cl.1, di mq 4;

- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.27 part.59 sub.3 cat A/4, cl.1, di mq 4, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**B) Quota pari a 1/1** della piena proprietà del sig. **OMISSIS**, di un locale ad uso autorimessa, facente parte di un fabbricato contiguo cielo/terra sito in Castel Viscardo (TR), loc. Viceno, Via Piave snc (catastalmente Via di Orvieto n. 30), ubicato al piano terra e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo (TR) al **Foglio 27 particella 59 sub 6** - cat C/6, cl.4, di mq 18, sup. catastale tot. mq 23, Rendita € 39,04 - Piano T - Via di Orvieto n. 30.

L'immobile è situato nella zona centrale della località Viceno del Comune di Castel Viscardo, a prevalente tipologia edilizia residenziale, parzialmente dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

L'accesso dalla pubblica via all'autorimessa avviene mediante accesso carrabile.

Confini: L'abitazione affaccia a nord su terreno p.lla 56, a sud su via Piave e ad ovest ed est in aderenza su altri immobili.

#### **DESCRIZIONE STORICA CATASTALE**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo (TR) al **Foglio 27 particella 59 sub 6** - cat C/6, cl.4, di mq 18, sup. catastale tot. mq 23, Rendita € 39,04 - Piano T - Via di Orvieto n. 30.

Intestati:

**OMISSIS**, - Proprietà 1/1;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.27 part.59 sub.6, cat C/6, cl.4, di vani 18;

- Derivante per Variazione nel Classamento del 22/06/2012 dal F.27 part.59 sub.6, cat C/6, cl.4, di vani 18;

- Derivante per Variazione della destinazione del 27/09/2011 dal F.27 part.59 sub.4, cat C/2, cl.5, di vani 18;

Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Avv.to Maria Grazia BORDONI  
Perito: Geom. MARCO UBALDI

- Derivante per Variazione Toponomastica del 01/09/2011 dal F.27 part.59 sub.4, cat C/2, cl.5, di vani 18;
- Derivante per Variazione del 07/03/2002 (fusione garage-magazzino) dal F.27 part.59 sub.1, sub.2 e sub.3.
  - F.27 part.59 sub.1, *Unità immobiliare soppressa* con Variazione del 07/03/2022 derivante dal F.27 part.59 sub.1 cat C/6, cl.3, di mq 18;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.27 part.59 sub.1 cat C/6, cl.3, di mq 18, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
  - F.27 part.59 sub.2, *Unità immobiliare soppressa* con Variazione del 07/03/2022 derivante dal F.27 part.59 sub.2 cat A/4, cl.1, di mq 3;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.27 part.59 sub.2 cat A/4, cl.1, di mq 3, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
  - F.27 part.59 sub.3, *Unità immobiliare soppressa* con Variazione del 07/03/2022 derivante dal F.27 part.59 sub.3 cat A/4, cl.1, di mq 4;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.27 part.59 sub.3 cat A/4, cl.1, di mq 4, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale di Frazione.

Principali collegamenti pubblici: fermata linea extraurbana autobus 500 mt, Stazione Ferroviaria Orvieto Scalo a 12 Km e casello autostradale di Orvieto a 14 km.

Servizi offerti dalla zona: scuola secondaria di primo grado, negozi al dettaglio, ufficio postale e farmacia nel Centro di Castel Viscardo a 4 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere occupato dal proprietario .

Per ulteriori chiarimenti si rimanda a quanto verbalizzato dal Custode al momento del sopralluogo, documentazione già agli atti della procedura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **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 n.140 del 25/01/2010 (Concessione a garanzia di mutuo):** Con atto a rogito del Omissis, in data 19/01/2010 rep.20417, per un totale di € 198.750,00 di cui capitale € 132.500,00 per la durata di

Giudice Dr. Francesco ANGELINI

Custode: Avv.to Maria Grazia BORDONI

Perito: Geom. MARCO UBALDI

20 anni, a favore di Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**Immobili, siti in Comune di Castel Viscardo (TR) e censiti al:**

- F.27 part.59 sub.5 cat A/3;
- F.27 part.59 sub.4 cat C/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1317 del 09/10/2019 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal omissis, in data 06/08/2019 rep.885, per un totale di € 100.000,00 di cui capitale € 100.000,00, a favore di Omissis, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**Immobili, siti in Comune di Castel Viscardo (TR) e censiti al:**

- F.27 part.59 sub.5 cat A/3;
- F.27 part.59 sub.6 cat C/6.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.10299 del 12/12/2024:** Atto Giudiziario emesso dall'UNEP presso il Tribunale di Terni, in data 18/11/2024 rep.2713, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**Immobili, siti in Comune di Castel Viscardo (TR) e censiti al:**

- F.27 part.59 sub.5 cat A/2;
- F.27 part.59 sub.6 cat C/2.

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 03/04/2025

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 3033 del 11/04/2025, effettuata dallo scrivente, presso l'Archivio Tecnico Comunale di Castel Viscardo (TR), risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione:

- Concessione Edilizia n. 353 del 21/12/1974 ( Lavori di ampliamento di una porta ) .
- Denuncia Inizio Attivita' n. 5/1997 ( Lavori di rifacimento solaio di copertura ) .
- Denuncia di Inizio di Attivita' n. 6/2003 ( lavori di opere interne e nuovo solaio ) .

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota anteriore 01/09/1967 ( Le planimetrie Catastali originarie sono del 02/02/1940) .

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.



Per quanto riguarda il “ GIUDIZIO di CONFORMITA’ Urbanistico – Edilizio e Catastale “ , e’ necessario effettuare una premessa . In base al DPR 380/2001 , alla L.R. Umbria 1/2015 ed ai R.R. 2/2015 , vengono definiti gli edifici esistenti , quelli presenti sul territorio Comunale , legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data della Legge 06/08/1967 n. 765 .

Ai fini della DUE DILIGENCE , quando l’edificio non e’ individuabile nella sua interezza originaria , la sua consistenza , in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi , e’ definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l’uso dei manufatti , quali : a) studi ed analisi storico – tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche : b) documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell’edificio : c) atti pubblici di compravendita : d) certificazioni catastali e/o planimetrie catastali originarie .

Fatta questa necessaria premessa , nel caso in questione i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Castel Viscardo e trasmessi allo scrivente con PEC , in precedenza elencati , risultano essere insufficienti al fine , in quanto , per la DUE DILIGENCE , l’unico titolo rilevante e’ la DIA n. 6/2003, che pero’ non risulta essere valido poiche’ non vi e’ stato mai l’inizio lavori , per cui il medesimo deve considerarsi decaduto .

Lo scrivente ha , quindi , proceduto , per quanto sopra ampiamente enunciato , a richiedere al Catasto di Terni , le vecchie ed originarie planimetrie catastali del bene di che trattasi , planimetrie di costituzione datate 02/02/1940 , dal quale emerge che l’edificio in questione , era costituito da tre unita’ immobiliari 59/1 ( Cat. C/2 ) -- 59/2 ( Cat. A/4 ) e 59/3 ( Cat. A/4 ) , che sono state poi oggetto di Variazione Catastale in data 07/03/2002 , per fusione e cambio di destinazione d’uso da magazzino a garage . Tale variazione catastale , non risulta essere stata supportata da alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Castel Viscardo .

Oltre quanto sopra evidenziato , dal sopralluogo sono emerse anche altre difformita’ relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni ai tre piani , modifiche dei prospetti e modifiche strutturali che necessitano della V.D.S. effettuato da un Ingegnere .

Per quanto sopra detto si allega prospetto riassuntivo delle difformita’ e si stimano i seguenti costi ed onorari da sostenere per sanare le difformita’ rilevate .

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Castel Viscardo (TR), sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell’incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Oneri Pratica Scia in Sanatoria	€ . 3.000,00
Oneri Sanzioni amministrative Comune di Castel Viscardo	€ . 2.500,00
Oneri Pratica VDS	€ . 2.500,00
Oneri Agibilità + Legge 10 + DIRI per impianti	€ . 1.500,00
<b>ONERI TOTALI (STIMABILI) PER PRATICHE+SPESE E SANZIONI:</b>	<b>€ . 9.500,00</b>

4.3.2. Conformità catastale:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano difformità planimetriche:

PIANO TERRA

Tramezzo tra ingresso e locale di sgombero

Maggiore lunghezza della scala

Minore altezza del locale di sgombero con accesso indipendente (2,35 m e non 2,80 m rappresentati nella planimetria catastale

PIANO PRIMO

Forno esterno

Finestra soggiorno su prospetto retro

Altezza interna pari a 2,45 m contro i 2,50 m rappresentati nella planimetria catastale

Maggiore lunghezza della scala

PIANO SECONDO

Porzione di tramezzo in corrispondenza del disimpegno

Tamponatura di una finestra nella camera da letto matrimoniale (attualmente trasformata in nicchia)

Presenza di un tramezzo e non di muratura portante tra il vano scala e la camera singola.

Apertura su muratura portante

AUTORIMESSA

Piccola apertura su muratura portante

Le difformità come sopra evidenziate e descritte, così come per le opere abusivamente realizzate (segnalate al precedente punto) dovranno essere regolarizzate mediante variazione catastale DOCFA ai sensi della vigente normativa.

**Oneri totali oltre spese: €. 800,00.**

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

Oneri condominiali: Nessun condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene: non necessita per l'emissione del decreto di trasferimento, il Certificato di destinazione Urbanistica in quanto i beni di che trattasi sono fabbricati.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati, per quanto possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati non risulta reperibile documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità

Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessari si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo ai debitori eseguiti, formalmente non richieste in quanto trattasi di atti già in possesso dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni.

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

### **6.1. Attuali proprietari:**

*In proprietà di:*

- **OMISSIS**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **OMISSIS**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

## **PROVENIENZA**

**Per formalità n.2576 del 09/04/2002 (Compravendita):** con atto a rogito del Omissis, in data 22/03/2002, il Sig. OMISSIS, per i diritti di 2/5 in regime di comunione legale dei beni e 1/5 bene personale e la Sig.ra OMISSIS, per i diritti 2/5 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, vendevano al Sig. OMISSIS ( Celibe ) , che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti beni, siti in Comune di Castel Viscardo (TR) e censiti al F.57 part.59 sub.4 cat C/2 e F.27 part.59 sub.5 cat A/3.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 3033 del 11/04/2025, effettuata dallo scrivente, presso l'Archivio Tecnico Comunale di Castel Viscardo (TR), risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione:

- Concessione Edilizia n. 353 del 21/12/1974 ( Lavori di ampliamento di una porta ) .
- Denuncia Inizio Attività n. 5/1997 ( Lavori di rifacimento solaio di copertura ) .
- Denuncia di Inizio di Attività n. 6/2003 ( lavori di opere interne e nuovo solaio ) .

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota anteriore 01/09/1967 ( Le planimetrie Catastali originarie sono del 02/02/1940 .



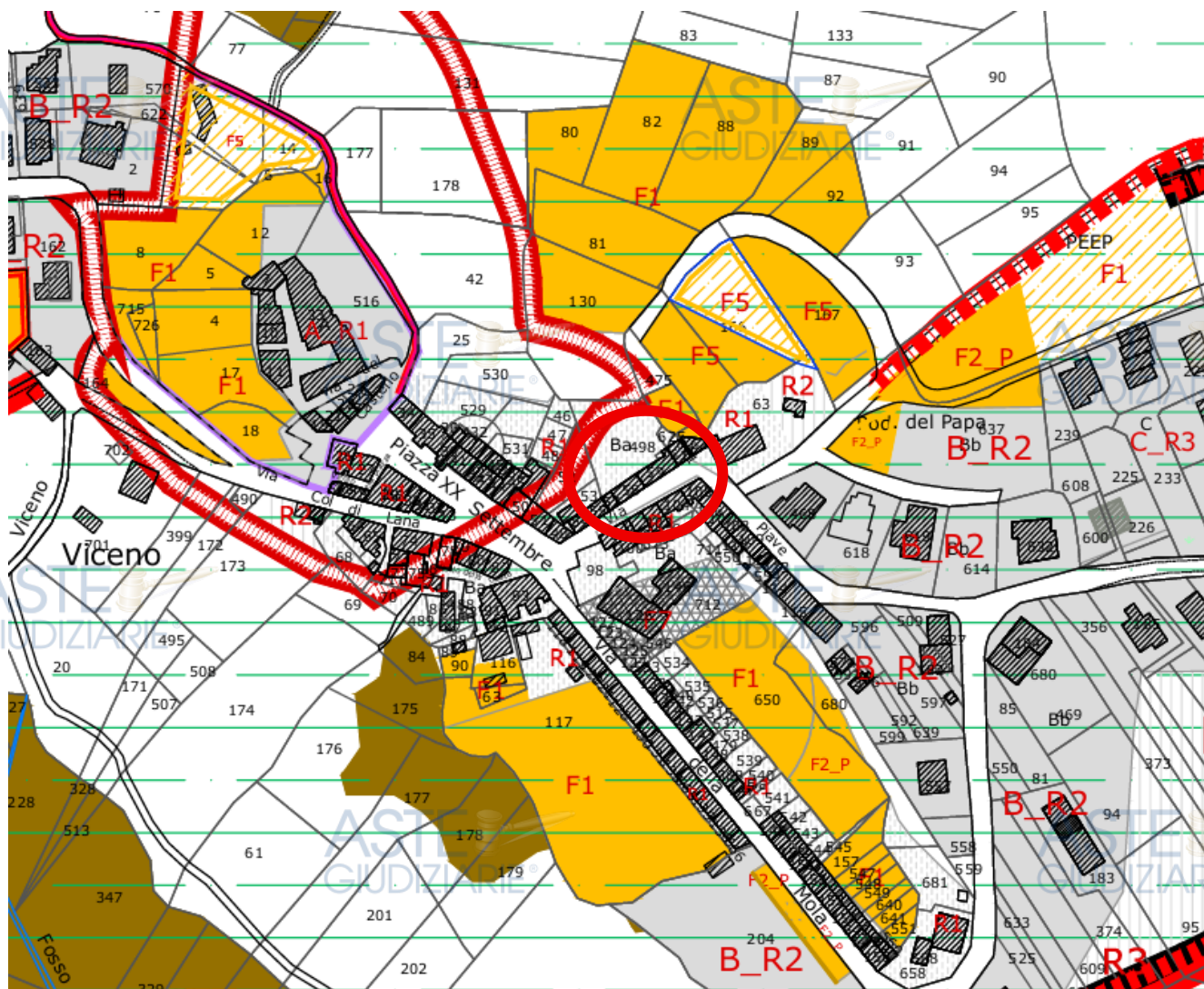
Porzione di un autonomo fabbricato contiguo cielo/terra costituito da un appartamento per civile abitazione e autorimessa ubicato in Castel Viscardo (TR) loc. Viceno, Via Piave 13/15 e snc

di cui al punto A: Fg. 27 p.lla 59 sub 5 – Cat. A/2 – Via di Orvieto 24-26-28 (piani S1-T-1-2);

di cui al punto B: Fg. 27 p.lla 59 sub 6 – Cat. C/6 – Via di Orvieto 30 (piano T);

#### Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. INTERCOMUNALE in atto preso come accordo fra le Amministrazioni Comunali contermini di Allerona, Castel Giorgio e Castel Viscardo il suddetto immobile nel suo complesso è così individuato come segue:



Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.

**- Immobile di cui al Punto A:**

Fg. 27 p.la 59 sub 5 – Cat. A/2 – Via di Orvieto 24-26-28 (piani S1-T-1-2);

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento ( P.1-P.2)	Sup. lorda	125,00	1,00	125,00
Balcone (P.1)	Sup. lorda	2,08	0,30	0,62
Cantina (P.S1)	Sup. lorda	37,14	0,40	14,86
Loc. Sgombero (P.T)	Sup. lorda	41,50	0,50	20,75
<b>Totale</b>		<b>219,00</b>		<b>183,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muratura portante
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante mista, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
<i>Solai:</i>	tipologia: Solai in latero-cemento e a volte ai piani terra/seminterrato, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: non rilevabili
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: discrete.
<i>Locale sgombero:</i>	Autonomo, con finiture tipiche dei locali di sgombero, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente di varie tipologie, materiale: legno verniciato, protezione: assenti, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non verificabili.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame mista, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete per quanto visionabile.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: normali.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di gres, condizioni: normali.

**N.B.: Si rilevano in più punti dell'immobile ubicati al piano secondo , efflorescenze di umidità di risalita nelle murature e nei locali bagno e servizi.**

**Per una più dettagliata indicazione dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione tecnica estimativa.**

Impianti:

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Fognatura:*

tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: Metano, con caldaia standard.  
diffusori: termosifoni, condizioni: normali, conformità: non accertabile in quanto l'impianto è sprovvisto di certificazioni.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

**- Immobile di cui al Punto B:**

Fg Fg. 27 p.lla 59 sub 6 – Cat. C/6 – Via di Orvieto 30 (piano T);

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Autorimessa (P.T)	Sup. lorda	18,50	1,00	18,50
<b>Totale</b>		<b>18,50</b>		<b>18,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: muratura portante
- Strutture verticali:* materiale: muratura portante mista, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: Solai in latero-cemento, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: non rilevabili

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente di varie tipologie, materiale: alluminio, protezione: assenti, condizioni: discrete.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non verificabili.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: normali.

**N.B.: Si rilevano in più punti dell'immobile ubicati al piano secondo , efflorescenze di umidità di risalita nelle murature e nei locali bagno e servizi.**

**Per una più dettagliata indicazione dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione tecnica estimativa.**

**Impianti:**

- Citofonico:* tipologia: Assente
- Gas:* tipologia: Assente
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Termico:* tipologia: Assente



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

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

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

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

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

**1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**



- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**  
**3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**  
**b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**  
**c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**  
**b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**  
**c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**  
**d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**  
**b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**  
**c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**  
**b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

## 8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

**- Immobile di cui al Punto A:**

A.

Fg. 27 p.lla 59 sub 5 – Cat. A/2 – Via di Orvieto 24-26-28 (piani S1-T-1-2);

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1-P.2)	125,00	€. 800,00	€. 100.000,00
Balcone (P.1)	0,62	€. 800,00	€. 496,00
Cantina/pozzo (P.S1)	14,86	€. 800,00	€. 11.888,00
Loc. sgombero (P.T.)	20,75	€. 800,00	€. 16.600,00
<b>Valore complessivo intero:</b>	<b>161,23</b>		<b>€. 128.984,00</b>

**- Immobile di cui al Punto B:**

B.

Fg. 27 p.lla 59 sub 6 – Cat. C/6 – Via di Orvieto 30 (piano T);

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa (P.T)	18,50	€. 480,00	€. 8.880,00
<b>Valore complessivo intero:</b>	<b>18,50</b>		<b>€. 8.880,00</b>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (intero)
<b>Immobile di cui al Punto A:</b>				
A	Fg. 27 p.lla 59 sub 5 – Cat. A/2 – Via di Orvieto 24-26-28 (piani S1-T-1-2);	161,23	€ 128.984,00	€ 128.984,00
<b>Immobile di cui al Punto B:</b>				
B	Fg. 27 p.lla 59 sub 6 – Cat. C/6 – Via di Orvieto 30 (piano T);	18,50	€ 8.880,00	€ 8.880,00
<b>TOTALE</b>			€ 137.864,00	€ 137.864,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 20.679,60

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.300,00

-Spese condominiali insolute alla data odierna: Nessuna

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

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

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:  
€ 300,00



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 117.184,40**

17

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

**€ 106.584,40**



Relazione lotto 001 creata in data 01/09/2025 –  
Codice documento: E141-24-000140-001



L'esperto

Geom. Marco Ubaldi



Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Avv.to Maria Grazia BORDONI  
Perito: Geom. MARCO UBALDI