

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2025

PROCTURA PROMOSSA DA

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Dott. Francesco Angelini

Avv. Alessandra Montagna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNICO INCARICATO

Katia Mancini

CF: MNCKTA70C60L117O

con studio in TERNI (TR) STR. DI S. MARTINO 104

telefono: 3383990294

email: info@mancini-tecnico.com

PEC: katia.mancini@arcluworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTEL VISCARDO CORSO VITTORIO EMANUELE 1, frazione MONTERUBIAGLIO, della superficie commerciale di 144,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di due piani fuori terra oltre che di un piano seminterrato. I piani terra e primo sono adibiti ad abitazione mentre il sottostante piano seminterrato, di altra proprietà, è adibito a cantina. L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo, in zona centrale caratterizzata da un edificio di valore storico dalla tipologia di borgo-castello medievale. Posto in prossimità dei confini occidentali dell'Umbria, a poca distanza da Orvieto, Monterubiaglio ha ancora al centro del paese il suo antico castello feudale, eretto fra il 1278 e il 1292 con il nome di Castrum Rubiagli, e cioè come borgo fortificato. Rimasto sempre sotto il controllo di Orvieto, nel 1385 passò ai Monaldeschi della Vipera, che la tennero fino al 1650. Il castello, che una volta sventava solitario in cima alla collina, è oggi circondato dal nucleo abitativo: è comunque ancora in buono stato, con la sua pianta classica quadrangolare, 4 torri agli angoli, una sola porta ed il cortile interno, sul quale si affacciavano le case gentilizie. L'attività principale degli abitanti è sempre stata la produzione di vino di qualità, soprattutto vinsanto e vini pregiati. Il fabbricato si affaccia, con i suoi tre lati scoperti, su Corso Vittorio Emanuele all'angolo con via Principe Amedeo e via del Poggio, con limitata possibilità di parcheggio. Presenta una struttura portante in muratura in parte a facciavista e in parte intonacata e copertura a padiglione con manto in laterizio. La particolare pianta semiottagonale deriva dall'antica destinazione d'uso a magazzino. Nella sua consistenza esterna si presenta in buono stato. Il bene non è dotato di posto auto privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 167 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: CORSO VITTORIO EMANUELE n.2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^, vani 6,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano T - 1 (con Annot: classamento e rendita validati)

Coerenze: foglio 7 p.lla 167 sub.3; foglio 7 p.lla 166; Cappella o oratorio foglio 7 part.lla G; Corso Vittorio Emanuele; via Principe Amedeo; via del Poggio.

Indirizzo catastale incoerente: numero civico errato. Deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^, vani 6,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano T - 1 (con Annotazioni: classamento e rendita validati), derivante in seguito alla Variazione del 15.09.09 Pratica n. TR0126844 in atti dal 15.09.09 (Variazione di Classamento) (n. 9063.1/09), dal: b) Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^, vani 6,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano T - 1 (con Annotazioni: classamento e rendita proposti D.M. 701/94), derivante in seguito alla Variazione del 24.02.09 Pratica n. TR0030060 in atti dal 24.02.09 (Divisione - Ristrutturazione) (n. 1654.1/09), dal: c) Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. A/2, cl. 2^, vani 11, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano 1° - 2°,

derivante in seguito alla Variazione in atti dal 17.11.77 (Variazione della Destinazione) (n. 841/76), dal: d) Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. C/2, cl. 2^a, mq. 118, via Vittorio Emanuele n. 2, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 02.01.63 in testa a OMISIS fu OMISIS. Il Fg. 7 p.lla 167 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 150 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune C289 – Fg. 7 p.lla 167) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 02.01.71.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.326,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.370,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/07/2013, con scadenza il 01/07/2021, registrato il 16/07/2013 a Orvieto ai nn. 1113 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Euro 450 (canone mensile).

Contratto di locazione ad uso abitativo (tipologia 4+4) stipulato in data 02/07/2013 con la società OMISIS (C.F. OMISIS). Successivo subentro nel rapporto locatizio, ai sensi dell'art. 1602 c.c., della società debitrice OMISIS (C.F. OMISIS) in data 01/05/2018 (registrato il 04/06/2018), a seguito di acquisto del bene.

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO ai sensi dell'art. 2923, comma 4, c.c.

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di beni immobili ad uso residenziale aventi caratteristiche similari a quello oggetto di pignoramento, si è riscontrato che i canoni mensili normalmente praticati nell'anno 2013 (anno di stipula del contratto di locazione) potevano mediamente variare fra i 2,6 e i 3,3 Euro/mq x mese. Nel caso specifico, considerata una superficie commerciale calcolata pari a mq 144, il canone mensile di affitto per l'unità immobiliare identificata catastalmente con il sub.4 avrebbe dovuto ammontare all'incirca a 3 (Euro) x 144 (mq) = 432 €/mese. Per la verifica delle condizioni se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art.2923 del Codice Civile, occorre verificare se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Considerato che da accertamenti mirati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Terni e Orvieto, non risultano precedenti locazioni e che la parte esecutata non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della

condizione se trattasi di canone vile si farà esclusivo riferimento al giusto prezzo.

Canone praticato > 66,66 % giusto prezzo del canone

Quindi sostituendo i valori sopra calcolati si ottengono i seguenti conteggi:

canone mensile praticato € 450,00 > € 287,97 (66,66% giusto prezzo del canone pari a € 432).

Essendo il canone mensile praticato NON inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo, lo stesso NON è da considerarsi vile.

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 pregiudiziali. Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prove d'assunzione. Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico. Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni. Nessuna.

SERVITU' DI VEDUTA, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Per formalità n. 893 del 17/7/1972 - Atto a rogito Not. Carlo Antonelli di Orvieto in data 26/6/72 rep. 10.702, reg.to ad Orvieto il 14.7.72 al n. 833 vo. I°.

E' compresa nella presente cessione il diritto di sopraelevare la porzione di fabbricato in argomento, a cura e spese di esso cessionario, rispettando, beninteso le norme di legge in materia edilizia e sempre che le condizioni statiche dell'edificio lo consentano. Del pari i cedenti consentono per ogni effetto di legge che il cessionario apra finestre, secondo il progetto edilizio, sulla nuova costruzione, finestre affaccianti su uno spazio di proprietà comune di essi fratelli OM/SSIS Si costituisce all'uopo la relativa servitù di veduta.

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

4.2.1. Ipoteca

ipoteca volontaria, stipulata il 14/06/2007 a firma di Not. Alberta Canape di Città della Pieve ai nn. rep. 323 di repertorio, registrata il 14/06/2007 a Perugia ai nn. 7416 Serie 1T, iscritta il 15/06/2007 ai nn. 7366/1834, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 380.000,00.

Importo capitale: Euro 190.000,00.

Durata ipoteca: durata 20 anni.

Gravante su: • 1/1 della P.P. su unità immobiliare facente parte di un fabbricato in Castel Viscardo, Loc. Monterubiaglio, Corso Vittorio Emanuele n. 2 e precisamente: A) appartamento di 11 vani catastali, di mq. 239,20 circa, con terrazza esterna di 8 mq. circa. Confinante con: distacco su Corso Vittorio Emanuele, via e slargo di via Principe Amedeo, proprietà eredi OM/SSIS , proprietà eredi OM/SSIS . Individuato all'Ufficio del Territorio di Terni, Catasto Fabbricati del Comune di

Castel Viscardo con i seguenti dati catastali: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. A/2, cl. 2^, vani 11, via Vittorio Emanuele n. 2, piano 1° – 2°.

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 19/03/2024 a firma di Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma ai nn. rep. 1.578/10924 di repertorio, iscritta il 19/03/2024 ai nn. 3067/329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 383.551,02.

Importo capitale: Euro 191.775,51.

Gravante su: • 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Castel Viscardo, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 7 p.lla 167 sub. 3, cat. A/2, vani 5,5; • 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Castel Viscardo, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, vani 6,5

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 31/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma ai nn. rep. 1.691/10925 di repertorio, iscritta il 01/04/2025 ai nn. 3612/465, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: Euro 56.443,22.

Importo capitale: Euro 28.221,61.

gravante tra le altre consistenze, su: • 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Castel Viscardo, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 7 p.lla 167 sub. 3, cat. A/2, vani 5,5; • 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Castel Viscardo, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, vani 6,5.

4.2.2. *Pignoramenti convenzionali e pignoramenti giudiziari.*

pignoramento, stipulata il 12/05/2025 a firma di Ufficiali Giudiziari (UNEP) di Terni ai nn. rep. 1.330 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 ai nn. 6122/4808, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per la somma di Euro 153.495,63 oltre interessi successivi maturati e maturandi dal 21/4/18 fino al soddisfo ed alle spese e competenze dell'atto di precetto, e successive occorrente, gravante sui seguenti immobili: • 1/1 della P.P. dell'appartamento di civile abitazione sito in Comune di Castel Viscardo, Corso Vittorio Emanuele n. 2, piano T, vani 5,5, distinto al Fg. 7 p.lla 167 sub. 3 (derivante dalla soppressione dell'originaria p.lla 167 sub. 1), cat. A/2, cl. 2^; • 1/1 della P.P. dell'appartamento di civile abitazione sito in Comune di Castel Viscardo, Corso Vittorio Emanuele n. 2, piano T – 1^, vani 6,5, distinto al Fg. 7 p.lla 167 sub. 4 (derivante dalla soppressione dell'originaria p.lla 167 sub. 1), cat. A/2, cl. 2^.

4.2.3. *Altre trascrizioni.* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni.* 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:

La caldaia che alimenta l'impianto termico è collocata all'interno di un vano adibito a magazzino, di altra proprietà, estraneo al pignoramento. Il magazzino è posto al piano terra di un immobile

confinante con il bene pignorato, accessibile da via del Poggio, identificato con la p.lla 166 con cui è graffiato. Il magazzino e il bene pignorato erano in origine appartenenti ad un unico proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE da OMISIS (con sede in Orvieto – Cod. Fiscale OMISIS) a OMISIS „ (con sede in Baschi – Cod. Fiscale OMISIS) (dal 10/07/2014), con atto stipulato il 10/07/2014 a firma di Not. Alberta Canape di Città della Pieve ai nn. rep. 5.162 di repertorio, trascritto il 23/07/2014 ai nn. 4981.

Avente ad oggetto unità immobiliari nel Comune di Castel Viscardo, Corso Vittorio Emanuele n. 2, e precisamente: • appartamento al piano terra, della consistenza catastale di 5,5 vani; • appartamento ai piani terra e primo, della consistenza catastale di 6,5 vani, individuati all'Ufficio del Territorio di Temi, Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo, con i seguenti dati catastali: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 3, cat. A/2, cl. 2^, vani 5,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, piano T; • Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^, vani 6,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, piano T – 1°. Ai fini dell'iscrizione del presente atto a repertorio le parti precisano che la società OMISIS – „, ha un capitale di Euro 10.000,00 e un patrimonio netto di Euro 64.677,00 e che la società IMMOBILIARE ARETUSA S.R.L. ha un capitale di Euro 10.000,00 e un patrimonio netto di Euro 111.896,00.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione in morte di OMISIS (nato a Castelviscardo il OMISIS – Cod. Fiscale /) deceduto in Castelviscardo il OMISIS (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 96 vol. 180 presentata il 27.5.64) (dal 29/01/1964 fino al 26/06/1972), trascritto il 06/05/1965 ai nn. 476.

Salvo l'usufrutto legale al coniuge superstite OMISIS (nata a Orvieto il OMISIS – Cod. Fiscale /), avente ad oggetto, tra le altre consistenze, i seguenti immobili: 6) fabbricati in Castelviscardo, distinto in Catasto alla Partita 218, come segue: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, via Vitt. Em., di mq. 118; • Fg. 7 p.lla 167 sub. 2, via del Poggio n. 1, di mq. 117; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 2, via G. Mameli n. 4, di mq. 7; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 7, via V. Emanuele n. 3 – 5, di vani 10,05.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione in morte di OMISIS (nato a Castelviscardo il OMISIS – Cod. Fiscale /) deceduto in Castelviscardo il OMISIS (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 96 vol. 180 presentata il 27.5.64) (dal 29/01/1964 fino al 26/06/1972), trascritto il 06/05/1965 ai nn. 476.

Salvo l'usufrutto legale al coniuge superstite OMISIS (nata a Orvieto il OMISIS – Cod. Fiscale /), avente ad oggetto, tra le altre consistenze, i seguenti immobili: 6) fabbricati in Castelviscardo, distinto in Catasto alla Partita 218, come segue: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, via Vitt. Em., di mq. 118; • Fg. 7 p.lla 167 sub. 2, via del Poggio n. 1, di mq. 117; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 2, via G. Mameli n. 4, di mq. 7; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 7, via V. Emanuele n. 3 – 5, di vani 10,05.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione in morte di OMISIS (nato a Castelviscardo il OMISIS – Cod. Fiscale /) deceduto in Castelviscardo il OMISIS (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 96 vol. 180 presentata il 27.5.64) (dal 29/01/1964 fino al 26/06/1972), trascritto il 06/05/1965 ai nn. 476.

Salvo l'usufrutto legale al coniuge superstite OMISIS (nata a Orvieto il – Cod. Fiscale /), avente ad oggetto, tra le altre consistenze, i seguenti immobili: 6) fabbricati in

Castelviscardo, distinto in Catasto alla Partita 218, come segue: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, via Vitt. Em., di mq. 118; • Fg. 7 p.lla 167 sub. 2, via del Poggio n. 1, di mq. 117; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 2, via G. Mameli n. 4, di mq. 7; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 7, via V. Emanuele n. 3 – 5, di vani 10,05.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione in morte di OMISIS (nato a Castelviscardo il OMISIS – Cod. Fiscale /) deceduto in Castelviscardo il OMISIS (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 96 vol. 180 presentata il 27.5.64) (dal 29/01/1964 fino al 26/06/1972), trascritto il 06/05/1965 ai nn. 476.

Salvo l'usufrutto legale al coniuge superstite OMISIS (nata a Orvieto il OMISIS – Cod. Fiscale /), avente ad oggetto, tra le altre consistenze, i seguenti immobili: 6) fabbricati in Castelviscardo, distinto in Catasto alla Partita 218, come segue: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, via Vitt. Em., di mq. 118; • Fg. 7 p.lla 167 sub. 2, via del Poggio n. 1, di mq. 117; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 2, via G. Mameli n. 4, di mq. 7; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 7, via V. Emanuele n. 3 – 5, di vani 10,05.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione in morte di OMISIS (nato a Castelviscardo il OMISIS – Cod. Fiscale /) deceduto in Castelviscardo il OMISIS (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 96 vol. 180 presentata il 27.5.64) (dal 29/01/1964 fino al 26/06/1972), trascritto il 06/05/1965 ai nn. 476.

Salvo l'usufrutto legale al coniuge superstite OMISIS (nata a Orvieto il OMISIS – Cod. Fiscale /), avente ad oggetto, tra le altre consistenze, i seguenti immobili: 6) fabbricati in Castelviscardo, distinto in Catasto alla Partita 218, come segue: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, via Vitt. Em., di mq. 118; • Fg. 7 p.lla 167 sub. 2, via del Poggio n. 1, di mq. 117; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 2, via G. Mameli n. 4, di mq. 7; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 7, via V. Emanuele n. 3 – 5, di vani 10,05.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione in morte di OMISIS (nato a Castelviscardo il OMISIS – Cod. Fiscale /) deceduto in Castelviscardo il OMISIS (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 21 vol. 189 presentata il 10.2.67) (dal 29/01/1964 fino al 26/06/1972), trascritto il 01/04/1967 ai nn. 326.

Rettifica della precedente (success. den. 96 vol. 180) nella quale venne erroneamente indicato il nome dell'erede OMISIS anziché OMISIS , avente ad oggetto, tra le altre consistenze, i seguenti immobili: 6) fabbricati in Castelviscardo, distinto nel Catasto Urbano alla Partita 218, come segue: • Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, via Vitt. Em., di mq. 118; • Fg. 7 p.lla 167 sub. 2, via del Poggio n. 1, di mq. 117; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 2, via Mameli n. 4, di mq. 7; • Fg. 7 p.lla 195 sub. 7, via Vitt. Em. n. 3 – 5, di vani 10,5.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/1972 fino al 22/05/1993), con atto stipulato il 26/06/1972 a firma di Not. Carlo Antonelli di Orvieto ai nn. rep. 10.702 di repertorio, registrato il 14/07/1972 a Orvieto ai nn. 833 vo. 1°, trascritto il 17/07/1972 ai nn. 893.

Ciascuno per i propri rispettivi diritti di proprietà e di usufrutto, cedono e vendono al rispettivo fratello e figlio OMISIS (nato a Castel Viscardo il OMISIS – Cod. Fiscale /), che accetta ed acquista, tutti i diritti di proprietà ad essi venditori fratelli OMISIS spettanti e pari ai 4/5 dell'intero (spettante il residuo 1/5 ad esso cessionario in proprio) e di usufrutto pari ad 1/3 spettante all'usufruttuaria OMISIS , sulla seguente porzione del fabbricato posto in Castel Viscardo, fraz. Monterubiaglio, Corso Vittorio Emanuele civ. 1, costituito: • da un locale ad uso magazzino a piano terra e primo piano con sovrastante soffitta, il tutto in Catasto alla Partita 218, Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, via Vittorio Emanuele civ. 2, piano terra e primo, cat. C/2, mq. 118; confini: detto Corso, residua proprietà OMISIS via Principe Amedeo, OMISIS eredi, salvo altri. E' compresa nella presente cessione il diritto di sopraelevare la porzione di fabbricato in argomento, a cura e spese di esso cessionario, rispettando, beninteso le norme di legge in materia edilizia e sempre che le condizioni statiche dell'edificio lo consentano. Del pari i cedenti consentono per ogni effetto di legge

che il cessionario apra finestre, secondo il progetto edilizio, sulla nuova costruzione, finestre affaccianti su uno spazio di proprietà comune di essi fratelli — . Si costituisce all'uopo la relativa servitù di veduta. La presente cessione di diritti viene fatta ed accettata con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso od eccettuato, nello stato di fatto e di diritto come l'immobile si trova, stato ben noto al cessionario. Per il pagato prezzo di £. 600.000.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/300 della P.P., in forza di Successione in morte di OM/SSIS (nato a Castel Viscardo il OM/SSIS – Cod. Fiscale OM/SSIS) deceduto il OM/SSIS (den.a Ufficio del Registro di Civitavecchia n. 14 vol. 278 presentata il 22.11.93) (dal 22/05/1993 fino al 10/01/2006), trascritto il 12/02/1997 ai nn. 1230.

Avente ad oggetto, tra le altre consistenze, il seguente immobile: • 100/100 della P.P. dell'abitazione sita in Comune di Castel Viscardo, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. A/2, vani 11, per un valore di £. 165.000.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/300 della P.P., in forza di Successione in morte di OM/SSIS (nato a Castel Viscardo il OM/SSIS – Cod. Fiscale OM/SSIS) deceduto il OM/SSIS (den.a Ufficio del Registro di Civitavecchia n. 14 vol. 278 presentata il 22.11.93) (dal 22/05/1993 fino al 10/01/2006), trascritto il 12/02/1997 ai nn. 1230.

Avente ad oggetto, tra le altre consistenze, il seguente immobile: • 100/100 della P.P. dell'abitazione sita in Comune di Castel Viscardo, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. A/2, vani 11, per un valore di £. 165.000.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/300 della P.P., in forza di Successione in morte di FINI Ottavio (nato a Castel Viscardo il 24/12/1930 – Cod. Fiscale FNI TTV 30T24 C289I) deceduto il 22/5/93 (den.a Ufficio del Registro di Civitavecchia n. 14 vol. 278 presentata il 22.11.93) (dal 22/05/1993 fino al 10/01/2006), trascritto il 12/07/1997 ai nn. 1230.

Avente ad oggetto, tra le altre consistenze, il seguente immobile: • 100/100 della P.P. dell'abitazione sita in Comune di Castel Viscardo, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. A/2, vani 11, per un valore di £. 165.000.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 10/01/2006 fino al 10/07/2014), con atto stipulato il 10/01/2006 a firma di Tribunale di Orvieto ai nn. rep. 2/2006 (Es. n. 26/98 – Cron. 10) di repertorio, trascritto il 21/01/2006 ai nn. 587.

Avente ad oggetto l'immobile sito in Comune di Castel Viscardo, e precisamente: • 1/1 della P.P. sull'appartamento di civile abitazione in Loc. Monterubiaglio, Corso Vittorio Emanuele n. 1, composto da ingresso – soggiorno – sala da pranzo, cucina con terrazza esterna, un w.c., ripostigli e disimpegno al piano terra e da quattro stanze da letto uno studio, un ripostiglio – guardaroba, due bagni e un disimpegno al piano primo, della superficie utile abitabile di mq. 239,20, e mq. 8,00 di terrazza. Detta unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo al Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. A/2, cl. 2°, consistenza di vani 11. Il tutto confinante con via Vittorio Emanuele, via Principe Amedeo, via Dei Poggi, salvo altri. Per la somma di £. 190.000.000, depositata nei modi e termini stabili.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene non si trova in zona PAIP o PIIP, non è gravato da censo, livello o uso civico, non è sottoposto a vincolo idrogeologico.

ABITABILITA' rilasciata in data 01.07.1973 prot. n. 156 bis.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 156, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna di un fabbricato da magazzino ad abitazione., presentata il 10/06/1972 con il n. 1849 di protocollo, rilasciata il 22/07/1972 con il n. 156 di protocollo, agibilità del 01/07/1973 con il n. 156 Bis di protocollo.

Nella relazione allegata all'istanza per il rilascio della Licenza Edilizia si dichiara che "...detto fabbricato non subirà alcuna alterazione per quanto riguarda la sua struttura esterna e volumetria". Si evidenzia che l'elaborato grafico di progetto allegato alla pratica edilizia depositata raffigura due nuove aperture (una finestra e una portafinestra) a servizio del locale cucina e un solaio di progetto corrispondente all'attuale piccola corte esterna comunicante con la stessa cucina.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 63/08, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche prospettiche ed interne, presentata il 05/09/2008 con il n. 5701 di protocollo, rilasciata il 09/12/2008 con il n. 63/08 di protocollo.

Il tecnico incaricato dichiara che: "...i lavori non comportano interventi su parti strutturali dell'edificio e la finestra da aprire è già provvista di adeguata piattabanda".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG INTERCOMUNALE (COMUNI DI ALLERONA, CASTEL GIORGIO e CASTEL VISCARDO), l'immobile ricade in zona P3+R1: CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il territorio del Comune di Castel Viscardo è assoggettato alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale Intercomunale suddiviso in parte strutturale e parte operativa, redatto ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in particolare alla L.R. 21.10.1997, n. 31 come modificata dalla L.R. 22.02.2005, n. 11 (così come modificata dalla L.R. n°08 del 16/09/2011), dalla L.R. 14.03.2000, n. 27, Piano Urbanistico Territoriale, nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 59 del 23 luglio 2002. L'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto del centro storico, in zona urbanistica P3+R1: i SubSistemi R1 - A del territorio comunale, così come definiti nell'art. 20 delle NTA del PRG Strutturale. Riguardano i nuclei storici di Allerona, Monterubiaglio, Castel Viscardo, Viceno, Castel Viscardo, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Allerona. In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione. 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. 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 esplicate 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. Altezza degli edifici. Negli interventi RC non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture 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 REI, 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. ART. 20 SUBSISTEMI P3 I. I SubSistemi P3 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive turistiche e alberghiere e per la ristorazione. 2. Il presente PRG - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che negli ambiti produttivi turistici, i parametri dovranno essere contenuti nei seguenti limiti. Si rimanda alle NTA di PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di istanza di accesso agli atti trasmessa con prot. n. 825 del 29.01.2026 e successiva integrazione prot.n. 1474 del 17.02.2026 al Comune di Castel Viscardo, sull'immobile sito in Corso Vittorio Emanuele, civico 1 del Foglio 7 particella 167 sub. 3 e 4, è emerso che, da ricerche di archivio, l'immobile, la cui prima costruzione risale a data antecedente al 2 settembre 1967, è stato interessato da lavori di sistemazione interna e cambio d'uso da magazzino ad abitazione, autorizzati con Licenza Edilizia n. 156 del 22 luglio 1972. Successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi di modifiche propettiche e interne che hanno comportato il frazionamento della originaria unità immobiliare, prima distribuita su due piani, in due distinti appartamenti, rispettivamente posti al piano terra e al piano primo. Quest'ultime opere sono state autorizzate con Permesso di Costruire n.63/08 del 09/12/2008. Nello specifico l'unità immobiliare identificata con il sub.4 è posta al piano primo (ultimo piano sottotetto). Dal confronto con l'ultimo titolo assentito si evidenzia una lieve difformità nella distribuzione interna che riguarda la parete divisoria tra la cucina e il soggiorno. Questa parete, allo stato del sopralluogo, si presentava chiusa per tutta la sua lunghezza mentre nel titolo edilizio è presente un'apertura di larghezza mt 2 che doveva collegare i due ambienti. L'opera, risultando priva di autorizzazione, necessita di sanatoria in accertamento di conformità. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001 Testo Unico Edilizia; L.R.1/2015 Testo Unico Governo del Territorio e materie correlate; R.R. 2/2015; L.R. 16/2021 Ulteriori modifiche e integrazioni alla L.R.1/2015; L.105/2024; R.E. Comune di Castel Viscardo; N.T.A. di PRG.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Accertamento di conformità - Art.154

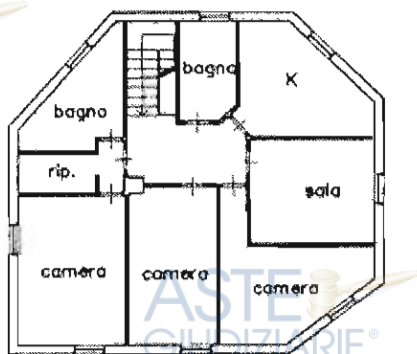
L.R.1/2015

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

Costi di regolarizzazione:

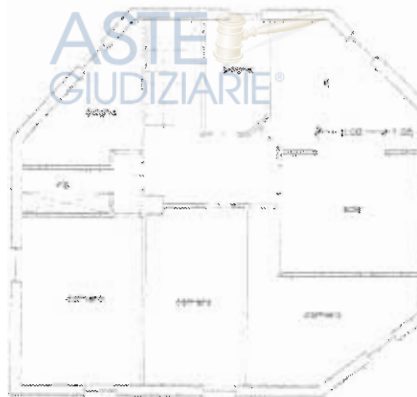
- Pratica S.C.L.A. - Accertamento di Conformità-Intervento realizzato in assenza di SCIA (art.154 comma 4 L.R.1/2015): €.750,00
- Sanzione art.154 comma 4 L.R.1/2015: €.600,00

PIANO PRIMO
h=3.00



Stato di fatto

PIANO PRIMO



Autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG INTERCOMUNALE (COMUNI DI ALLERONA, CASTEL GIORGIO e CASTEL VISCARDO) - P3+R1: CENTRO STORICO)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASTEL VISCARDO CORSO VITTORIO EMANUELE I, FRAZIONE
MONTERUBIAGLIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTEL VISCARDO CORSO VITTORIO EMANUELE I, frazione MONTERUBIAGLIO, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di due piani fuori terra oltre che di un piano seminterrato. I piani terra e primo sono adibiti ad abitazione mentre il sottostante piano seminterrato, di altra proprietà, è adibito a cantina. L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo, in zona centrale caratterizzata da un edificio di valore storico dalla tipologia di borgo-castello medievale. Posto in prossimità dei confini occidentali dell'Umbria, a poca distanza da Orvieto, Monterubiaglio ha ancora al centro del paese il suo antico castello feudale, eretto fra il 1278 e il 1292 con il nome di Castrum Rubiagli, e cioè come borgo fortificato. Rimasto sempre sotto il controllo di Orvieto, nel 1385 passò ai Monaldeschi della Vipera, che la tennero fino al 1650. Il castello, che una volta sveltava solitario in cima alla collina, è oggi circondato dal nucleo abitativo: è comunque ancora in buono stato, con la sua pianta classica quadrangolare, 4 torri agli angoli, una sola porta ed il cortile interno, sul quale si affacciavano le case gentilizie. L'attività principale degli abitanti è sempre stata la produzione di vino di qualità, soprattutto vinsanto e vini pregiati. Il fabbricato si affaccia, con i suoi tre lati scoperti, su Corso Vittorio Emanuele all'angolo con via Principe Amedeo e via del Poggio, con limitata possibilità di parcheggio. Presenta una struttura portante in muratura in parte a facciavista e in parte intonacata e copertura a padiglione con manto in laterizio. La particolare pianta semiottagonale deriva dall'antica destinazione d'uso a magazzino. Nella sua consistenza esterna si presenta in buono stato. Il bene non è dotato di posto auto privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-I, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 167 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: CORSO VITTORIO EMANUELE n.2, piano: T-I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^a, vani 6,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano T – I (con Annot: classamento e rendita validati)

Coerenze: foglio 7 p.lla 167 sub.3; foglio 7 p.lla 166; Cappella o oratorio foglio 7 part.lla G; Corso Vittorio Emanuele; via Principe Amedeo; via del Poggio.

Indirizzo catastale incoerente: numero civico errato. Deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^a, vani 6,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano T – I (con Annotazioni: classamento e rendita validati), derivante in seguito alla Variazione del 15.09.09 Pratica n. TR0126844 in atti dal 15.09.09 (Variazione di Classamento) (n. 9063.1/09), dal: b) Fg. 7 p.lla 167 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^a, vani 6,5, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano T – I (con Annotazioni: classamento e rendita proposti D.M. 701/94), derivante in seguito alla Variazione del 24.02.09 Pratica n. TR0030060 in atti dal 24.02.09 (Divisione – Ristrutturazione) (n. 1654.1/09), dal: c) Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. A/2, cl. 2^a, vani 11, Corso Vittorio Emanuele n. 2, Piano 1° – 2°, derivante in seguito alla Variazione in atti dal 17.11.77 (Variazione della Destinazione) (n. 841/76), dal: d) Fg. 7 p.lla 167 sub. 1, cat. C/2, cl. 2^a, mq. 118, via Vittorio Emanuele n. 2, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 02.01.63 in testa a FINI Evaristo fu Gregorio. Il Fg. 7 p.lla 167 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della

superficie catastale di mq. 150 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune C289 – Fig. 7 p.lla 167) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 02.01.71.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELL'AREA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto, Fabbro). 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: Castello di Monterubiaglio; scavi etrusco-romani di Coriglia; Orvieto..

scuola media inferiore
verde attrezzato
spazi verde
campo da calcio

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 mt

QUALITÀ E RATING ESTERNO IMMOBILIARE

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'accesso al bene avviene dalla strada pubblica denominata Corso Vittorio Emanuele, al civico 1. L'originale portone di ingresso in legno si presenta incorniciato da un doppio arco in mattoni e sormontato da un antico stemma araldico in pietra. La porta conduce ad un piccolo disimpegno ad uso comune con l'unità immobiliare posta al piano terra. Su questo disimpegno si apre il portone di ingresso all'appartamento. Varcata la soglia, si accede ad un vano scala mediante il quale, percorrendo una scala in legno, si raggiungono gli ambienti abitativi posti al piano primo. L'unità immobiliare è costituita da disimpegno con affaccio sul vano scala, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno ad uso cabina armadio, un piccolo soggiorno e una cucina. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in alluminio con doppio vetro protetti da scuri esterni, sempre in alluminio. La pavimentazione varia in base alla destinazione d'uso dei diversi ambienti: marmo nei disimpegni, gres nei bagni e in cucina, parquet nelle camere da letto. L'altezza utile interna è pari a mt 3.00. Gli elementi scaldanti dell'impianto termico sono costituiti da termosifoni in ghisa e termoarredi presenti nei servizi igienici. Nel disimpegno principale è presente una stufa a pellet. Si segnala la presenza di alcune macchie di umidità, muffa, sgretolamento della tinteggiatura, in corrispondenza delle pareti del vano scala (in particolare nelle zone sottoscala) dovuti verosimilmente a problemi di risalita di acqua/umidità dei muri controterra.

infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio

infissi interni: porte realizzati in legno

manto di copertura: realizzato in laterizio

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame

pavimentazione interna: realizzata in marmo, gres, parquet

portone di ingresso: blindato realizzato in alluminio

protezioni infissi esterni: scuri realizzate in alluminio

scale: interna su vano scala con rivestimento in legno

Degli impianti:

citofonico: videocitofono conformità: non rilevabile a vista

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile a vista

fognatura: interrata la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile a vista

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile a vista

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete pubblica, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile a vista

termico: autonomo con alimentazione in caldaia a gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa - termoarredi nei bagni conformità: non rilevabile a vista

Della Struttura:

solai: putrelle in ferro e laterizio intonacato





CRITERI DI MISURAZIONE

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
Superfici principali	144,00	x	100 %	=	144,00
Totale:	144,00				144,00

VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL SUPERINTENDENTE

CONTENUTI

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: Annuncio online- IMMOBILIARE "LA RUPE" Orvieto

Descrizione: Appartamento composto da cucina, soggiorno, 3 camere e 2 bagni, giardino e garage di 40 mq, cantina. Riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Zona Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR)

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 527,78 Euro/mq

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: Annuncio online - IMMOBILIARE "LA RUPE" Orvieto

Descrizione: Abitazione terra-tetto in posizione collinare, panoramica, composta da ingresso autonomo, magazzino-lavanderia, cantina, cucina, soggiorno e bagno al piano terra, 2 camere e secondo bagno al piano superiore. Finiture interne buone.

Indirizzo: Zona Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: Annuncio online - CASA.IT

Descrizione: Appartamento di rilievo storico posto al piano rialzato, ristrutturato, ottime finiture, luminoso. E' composto da ingresso, ampio salone con camino, due camere, due bagni, cucina, balcone e giardino.

Indirizzo: Monterubiaglio - zona centrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: Annuncio online - CASA.IT

Descrizione: Abitazione cielo-terra, ristrutturata nel 2000, distribuita su tre livelli con terrazza, cantina e giardino privato di circa 50 mq. Si compone di soggiorno, cucina al piano terra, disimpegno con camino, camera matrimoniale, bagno e terrazza al P.1

Indirizzo: Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: Annuncio online - IMMOBILIARE "LA RUPE" Orvieto

Descrizione: Appartamento in piccola palazzina di soli due appartamenti, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno, balcone e magazzino al piano terra. Buone condizioni. Riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Monterubiaglio - zona centrale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:



Prezzo: 65.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

COMPARATIVO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2026

Fonte di informazione: Annuncio online - CASA.IT

Descrizione: Casa indipendente nel centro storico di Monterubiaglio, facciata e tetto in buone condizioni, interni da ristrutturare, un bagno.

Indirizzo: Via del Poggio 8 - Monterubiaglio Castel Viscardo (TR)

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 362,32 Euro/mq



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2026

Fonte di informazione: Margò Immobiliare

Descrizione: Appartamento ben ristrutturato in posizione centrale. All'interno di piccolo fabbricato in ottimo stato di manutenzione appartamento a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, ripostiglio e bagno.

Indirizzo: Via G. Verdi - Castel Viscardo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 966,67 Euro/mq



COMPARATIVO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare la Rupe

Descrizione: Immobile di tipo terra-tetto disposto su più livelli e accessoriato con giardino, grotta e soffitta. Il terra-tetto, di totali 135 metri quadrati calpestabili

Indirizzo: Via Roma - Castel Viscardo

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 653,33 Euro/mq



COMPARATIVO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

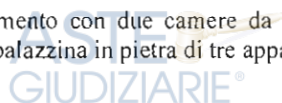
Data contratto/rilevazione: 17/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare La Rupe

Descrizione: Castel Viscardo, in zona centrale, appartamento con due camere da letto e balcone. L'appartamento è posto al secondo e ultimo piano di una palazzina in pietra di tre appartamenti.

Indirizzo: Castel Viscardo

Superfici principali e secondarie: 70



Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare La Rupe

Descrizione: Appartamento di circa 90 mq composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno con balcone, due camere da letto ed un bagno. Completa la proprietà un comodo garage di circa 26 mq.

Indirizzo: Castel Viscardo

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 808,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2026

Fonte di informazione: Piacere Casa

Descrizione: Abitazione cielo-terra con terrazza e area esterna. La metratura abitativa è di circa 105 mq disposti su tre livelli, ciascuno di 35 mq circa. Anche la soffitta all'ultimo piano misura circa 35 m

Indirizzo: Castel Viscardo

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su due livelli e composto da ripostiglio/locale caldaia, ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e terrazzo a livello al p.t., disimpegno, due camere di cui una con vano cabina armadio

Indirizzo: via Santa Barbara n.16 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento posto al piano 1 e rimessa posta al piano seminterrato. Cucina/soggiorno, 2 camere, 1 bagno, 1 terrazza. Anno di costr. 1972. Ristrutt. 2003

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 45.000,00 pari a 494,51 Euro/mq

SINTESI VALUTATIVA

Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach)

localizzazione: zona centrale

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è sito nel Comune di Castel Viscardo, in Loc.Monterubiaglio. E' posto in zona centrale, all'interno di un antico borgo a prevalente destinazione residenziale. Le attività commerciali e i servizi sono scarsi. Il bene è posto al piano terra e primo (sottotetto) di un fabbricato di antica costruzione, ristrutturato nel 2008. L'unità immobiliare non è dotata di posto auto privato.

destinazione: residenziale

tipologia immobiliare: appartamento in palazzina residenziale

tipologia edilizia: edificio residenziale su due/tre piani

dimensione: 100/150 mq

livello di prezzo: osservatori del mercato immobiliare, OMI 2° sem.2025, Zona E3 - suburbana Monterubiaglio - abitazioni civili, stato di conservazione normale: min € 600/mq-max 1000€/mq

Ricerca dei comparabili (all'interno del segmento di mercato individuato):

sono stati presi in considerazione tre comparabili siti in zona centrale: COMPARATIVO A, sito in via del Poggio 8, frazione di Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR), di antica costruzione, posto su due livelli con posto auto di pertinenza, da ristrutturare; COMPARATIVO B, sito in via Santa Barbara n.16 - frazione di Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR), di antica costruzione, posto su due livelli, classe energetica F, ristrutturato nel 2018; COMPARATIVO C, sito in via del Giardino n.7, frazione di Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR), posto al piano primo, dotato di posto auto al piano seminterrato, anno di costruzione 1972-1974, classe energetica F, ristrutturato nel 2003.

Il corpo (subject) si considera appartenente alla fascia della categoria dell'usato. Dopo aver analizzato attentamente il mercato locale delle compravendite immobiliari e selezionato gli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto con il confronto prendendo in esame i tre immobili come sopra descritti.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

DATA: il prezzo marginale della caratteristica "data" consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data di valutazione. Per la stima del prezzo "data" si è utilizzato il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale: calcolo della divergenza economica: $800-775/775=0,03\%$

POSTO AUTO: la caratteristica è il livello di disponibilità di spazi adibiti alla sosta presenti nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 2%.

SERVIZIO IGIENICO: nella quantificazione del prezzo marginale "servizio igienico" è stato considerato un valore a nuovo di euro 5.000. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile.

STATO MANUTENTIVO: il compito della caratteristica consiste nel tenere conto del grado di deperimento fisico dell'immobile. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima dai differenziali di spesa rappresentati dai costi di intervento per passare da un livello ad un altro superiore. Il costo di intervento assegnato per passare da un livello all'altro è pari a € 18.000.

LUMINOSITA': la caratteristica luminosità è il livello di illuminazione naturale percepito all'interno dell'abitazione attraverso aperture di porte e finestre. L'unità immobiliare oggetto di stima presenta un livello di luminosità buono data dalla favorevole posizione rispetto all'edificio circostante. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 8%.

PANORAMICITA': la caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazzi, balconi ecc) e/o aperture di porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico/ fabbricati e spazi di valenza architettonica/storica. L'unità immobiliare oggetto di stima consente un alto grado di visibilità del contesto circostante. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 8%.

Si evidenzia che non avendo proceduto ad accesso degli immobili "comparabili", le caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili sono state desunte da foto esterne e foto aeree. Laddove vi era presenza di caratteristiche che presentavano uguali ammontari, le stesse non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali, opportunamente elaborate in scala, allegate ai rogiti notarili o agli annunci immobiliari.

CALCOLO DELLE SUPERFICI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Criterio di misurazione: superficie esterna lorda: SEL. Nella determinazione della superficie della unità immobiliare, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

TAB. 1.1.1.1.1.1.1

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 12	COMPARATIVO 13
Prezzo	-	50.000,00	70.000,00	45.000,00
Consistenza	144,00	138,00	140,00	91,00
Data [mesi]	0	1,00	41,00	27,00
Prezzo unitario	-	362,32	500,00	494,51
Servizio igienico	2,00	1,00	1,00	1,00
posto auto	4,00	5,00	1,00	6,00
Luminosità	7,00	5,00	5,00	6,00
stato manutentivo	3,00	1,00	3,00	2,00
panoramicità	8,00	6,00	5,00	3,00

TAB. 1.1.1.1.1.1.1

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 12	COMPARATIVO 13
Data [mesi]	0,00	1,25	1,75	1,13
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	362,32	362,32	362,32
Servizio igienico		5.000,00	5.000,00	5.000,00
posto auto	2 %	1.000,00	1.400,00	900,00
Luminosità	8 %	4.000,00	5.600,00	3.600,00
stato manutentivo		18.000,00	18.000,00	18.000,00
panoramicità	8 %	4.000,00	5.600,00	3.600,00

SINTESI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 12	COMPARATIVO 13
Prezzo	50.000,00	70.000,00	45.000,00
Data [mesi]	1,25	71,75	30,38
Prezzo unitario	2.173,91	1.449,28	19.202,90
Servizio igienico	5.000,00	5.000,00	5.000,00
posto auto	-1.000,00	4.200,00	-1.800,00
Luminosità	8.000,00	11.200,00	3.600,00
stato manutentivo	36.000,00	0,00	18.000,00
panoramicità	8.000,00	16.800,00	18.000,00
Prezzo corretto	108.175,16	108.721,03	107.033,27

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **107.976,49**

Divergenza: 1,55% < 5%

Il risultato della stima (rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Il presente rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 144,00 x 749,84 = **107.976,96**

RILEVAMENTO VALORI CORRETTI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.976,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.976,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di stima: valore di mercato. Definizione: il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta.

Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach). Il rapporto di valutazione immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

Per il deprezzamento in presenza di contratto di locazione durata 4+4 si considera una percentuale del 20% equivalente ad un rapporto mercantile di svalutazione pari a 0,80.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Castel Viscardo, agenzie: Orvieto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate, ed inoltre: aste giudiziarie immobiliari

DICHIAZIONE 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 DELL'IMMOBILE					
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,00	0,00	107.976,96	107.976,96
				107.976,96 €	107.976,96 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO	
descrizione	importo
Redazione dell'attestato di prestazione energetica. Si precisa che la relativa spesa rimarrà a carico dell'acquirente.	-300,00
	300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.326,96**

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: **€. 15.949,04**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 7,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.370,00**

data 30/04/2026

il tecnico incaricato
Katia Mancini