

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **72/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Enzo Marinelli  
**Codice fiscale:** MRNNZE50T12L117B  
**Studio in:** Via Radice 27 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-300046  
**Fax:** 0744-305678  
**Email:** enzo.marinelli50@gmail.com  
**Pec:** enzo.marinelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 154, particella 295, subalterno 48-49, indirizzo Via Tagliamento n. 24, piano S1-T-3-4, Comune Orvieto, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie 183 mq, rendita € 790,18.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Possesso:** libero

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

**Bene:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Creditori Iscritti:** Purple SPV s.r.l., Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a., Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa a r.l., Crediumbria Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Equitalia Centro s.p.a., Equitalia Servizio Riscossioni s.p.a., Agenzia delle Entrate/Riscossione s.p.a..

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Tagliamento 4 - Sferracavallo - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** 148.570,00.

Beni in **Orvieto (TR)**  
Località/Frazione **Sferracavallo**  
Via Tagliamento 4

### **Lotto: 001 - Appartamento**

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

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

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva, depositata dal creditore procedente, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Nella detta certificazione sono inoltre indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sferracavallo, Via Tagliamento 4**

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

**100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -  
Data Matrimonio: OMISSIS.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 154, particella 295, subalterni 48-49 graffati, indirizzo Via Tagliamento n. 24, piano S1-T-3-4, Comune Orvieto, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie 183 mq, rendita € 790,18.

Derivante da:

- frazionamento e fusione del 30/01/2003 n. 7116 in atti dal 30/01/2003 (n. 200.1/2003), relativi agli immobili in Comune di Orvieto di seguito indicati: - foglio 154 part. 295 sub 22 - 23 - 24 - 25 - 28 - 29 - 30; - foglio 154 part. 295 sub 31 - 32; - foglio 154 part. 295 sub 38; - foglio 154 part. 295 sub 39;
- variazione per frazionamento del 06/02/1996 in atti dal 12/02/1996 (n. 754. 1/1996) le particelle 295 sub 22 - 23 - 24 - 25 graffate e 295 sub 28 - 29 - 30 graffate, derivano a loro volta dalla soppressione delle particelle 295 sub 3-4-13.

Confini: corpo scala, stessa proprietà e parti comuni su più lati.

##### **Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale non è stato riportato una parte di balcone dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Spese tecniche : € 1.200,00.

Oneri Totali: **€ 1.200,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

zona a destinazione prevalentemente residenziale, con buona dotazione di servizi.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** attrezzature sportive, farmacia, supermercato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** centro storico Orvieto.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee urbane.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: a garanzia altre obbligazioni - Importo ipoteca: € 206.244,00 - Importo capitale: € 103.122,00 - A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 03/09/2023 ai nn. 65494/5916 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 29/10/2003 ai nn. 11885/2500.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 2.400.000,00 - Importo capitale: € 1.200.000,00 - A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 15/12/2005 ai nn. 79873/7040 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/12/2005 ai nn. 15603/4106.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 150.000,00 - A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 23/04/2013 ai nn. 13856/9535 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 24/04/2013 ai nn. 4498/462.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) - Importo ipoteca: € 629.857,88 - Importo capitale: € 314.793,94 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 07/10/2015 ai nn. 645/10915 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 08/10/2015 ai nn. 8775/1183.

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo - Importo ipoteca: € 892.726,08 - Importo capitale: € 446.363,04 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 12/05/2016 ai nn. 694/10916 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 17/05/2016 ai nn. 4810/610.

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo - Importo ipoteca: € 304.918,64 - Importo capitale: € 152.459,32 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 14/02/2017 ai nn. 764/10917 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 15/02/2017 ai nn. 1621/185.

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: ruolo - Importo ipoteca: € 1.749.831,52 - Importo capitale: € 874.915,76 - A rogito di Pubblico Ufficiale - Equitalia Centro s.p.a. in data 14/02/2017 ai nn. 877/10918 - Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 11/01/2018 ai nn. 387/37.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; a rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP di Terni in data 17/06/2022 ai nn. 1248 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 05/07/2022 ai nn. 7917/5786

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione relative all'intero edificio: € 1.130,00.**

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

- **ordinarie:** energia elettrica condominiale: € 300,00 - spese pulizia parti condominiali: € 600,00 - taglio siepi: € 400,00;
- **straordinarie:** sistemazione vetro portone d'ingresso: € 200,00 - acquisto cassette postali condominiali: € 200,00 - varie: € 200,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 43,60 (€ 32,80 di competenza dell'anno 2022 e € 10,80 fino a gennaio 2023).

Le spese condominiali di competenza del sig. OMISSIS, scadute e non pagate, sono relative ai lotti 001 (per un importo pari a € 37,91) e 003 (per un importo pari a € 5,15).

**Millesimi di proprietà:** Il condominio semplice è stato costituito dalla maggioranza dei proprietari con verbale n.1 del 08/01/2023, responsabile della gestione condominiale è stato nominato il sig. OMISSIS cui è stato affidato l'incarico di effettuare tutti gli adempimenti necessari alla costituzione del condominio (regolamento, tabelle millesimali etc.) e di espletare tutte le pratiche per poter accedere alla agevolazione fiscale per l'Efficientamento Energetico (SUPERBONUS 110%) relativa al fabbricato condominiale.

L'Amministratore, non disponendo di un regolamento di condominio né di tabelle millesimali, ha fino ad ora proceduto alla semplice ripartizione delle spese per ciascun proprietario o conduttore, secondo il principio dell'utilità che essi traggono dal servizio o dalla parte comune.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Ai signori:

- OMISSIS;
  - OMISSIS ;
  - OMISSIS;
- nella misura 2/9 dell'intero ciascuno;
- OMISSIS nella misura di 3/9 dell'intero.

**Proprietari ante ventennio fino al 05/04/2003.** In forza di dichiarazione di successione, registrata a Ufficio del Registro di Orvieto, in data 05/11/1996, ai nn. 20/229; trascritta a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 27/01/1997, ai nn. 1251/915.

**L'accettazione tacita di eredità a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083 è stata trascritta successivamente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 25/11/2022, ai nn. 13518/9971.**

Note: Per le modifiche intervenute alla numerazione dei sub si rimanda alla parte della relazione che tratta la identificazione catastale.

**Titolare/Proprietario:** Con atto di divisione - a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 05/05/2003, ai nn. 4686/3298 - tra i condividenti signori;

- OMISSIS;
- OMISSIS;
- OMISSIS;

veniva assegnato a quest'ultimo **il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. foglio 154, part. 295, sub 27 – 35 – 48.**

**Titolare/Proprietario:** Con atto di compravendita - a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 05/05/2003, ai nn. 4683/3295, il sig.:

- OMISSIS;

acquistava dai sigg.ri:

- OMISSIS;

- OMISSIS;

**il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. foglio 154, part. 295, sub 49.**

**Titolare/Proprietario:** Con atto di donazione - a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 05/04/2003, ai nn. 63083; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 05/05/2003, ai nn. 4682/3294, i signori:

- OMISSIS;

- OMISSIS;

- OMISSIS;

ricevevano in donazione, dalla sig.ra:

- OMISSIS;

**il diritto di piena proprietà, nella misura di 1/9 dell'intero ciascuno, relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. foglio 154, part. 295, sub 27 – 48 – 35.**

**Si precisa che, come risulta nella descrizione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, alla data del predetto atto il sub 48 era già graffato al sub 49 e che, pertanto, il descritto passaggio è relative ad entrambi i subalterni.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/181.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in loc.tà Sferracavallo via Tagliamento.

Rilascio in data 28/06/1980.

Abitabilità/agibilità in data 24/07/1981 al n. di prot. 193.

Numero pratica: 337.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: verbale di sopralluogo.

Per lavori: realizzati in difformità rispetto a quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale.

Oggetto: sopralluogo in loc. Sferracavallo, via Tagliamento 24, fabbricato di proprietà OMISSIS.

Presentazione in data 21/02/1983.

Numero pratica: 5/161.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria.

Oggetto: sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo

Rilascio in data 03/08/1983.

NOTE: Le opere oggetto di sanatoria non riguardano le unità immobiliari oggetto della presente perizia. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Orvieto non risulta che per tali opere sia stata rilasciata l'agibilità.



Numero pratica: 53.

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: comportanti un aumento di volume causato dall'abbassamento della quota del terreno per mt 1,80 su un prospetto del fabbricato.

Oggetto: sanatoria per lavori al fabbricato in loc. Sferracavallo.

Rilascio in data 16/02/1990.

NOTE: Le opere oggetto di sanatoria non riguardano le unità immobiliari oggetto della presente perizia. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Orvieto non risulta che per tali opere sia stata rilasciata l'agibilità.

Numero pratica: CG148.

Intestazione: CILA SUPERBONUS - Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34 del 2020 (art. 119, comma 13-ter del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021).

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: Efficientamento energetico.

Presentazione in data 25/11/2022 al n. di prot. 0042626.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 22 del 10-04-2019

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento**

appartamento in discreto stato di conservazione, anche se non abitato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS.

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,00**

E' posto al piano: terzo, quarto (soffitte) e interrato (cantina).

L'edificio è stato costruito agli inizi anni ottanta.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio è in buono stato di manutenzione, anche se costituito da più piani risulta privo di ascensore.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>solette in cemento armato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>in cemento armato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>cemento armato</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>mista muratura e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a più ante con doppi vetri</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole per la parte a tetto e pavimento in ceramica per ala parte a terrazzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>parte in mattoni da cortina e parte intonaco con tinteggiatura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra naturale</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>lastre di marmo per zona pranzo e soggiorno, ceramica nelle altre stanze</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>rimanenti vani</b> materiale: <b>Intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>collegato alla rete fognaria urbana</b>
Gas	tipologia: <b>Collegato alla rete urbana</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>privo di dichiarazione di conformità</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso. Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (es. balconi e terrazze) la superficie viene misurata fino al contorno esterno e va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e i

vani accessori, nella misura del 30% fini a 25 mq e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	174,00	1,00	174,00
		<b>174,00</b>		<b>174,00</b>

### Accessori

A - Appartamento

1. soffitta Posto al piano sottotetto  
Sviluppa una superficie complessiva di 10.64 mq  
Valore a corpo: **€ 800,00**

A - Appartamento

2. soffitta Posto al piano sottotetto  
Sviluppa una superficie complessiva di 8.36 mq  
Valore a corpo: **€ 600,00**

A - Appartamento

3. Cantina Posto al piano interrato  
Sviluppa una superficie complessiva di 9.84 mq  
Valore a corpo: **€ 800,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni 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 comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso soffitta, con annesso soffitta, con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	174,00	€ 1.000,00	€ 174.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.000,00
Valore corpo	€ 174.000,00
Valore Accessori	€ 2.200,00
Valore complessivo intero	€ 176.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesse n. 2 soffitte e n. 1 cantina.	174,00	€ 176.200,00	€ 176.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 26.430,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 148.570,00</b>
---	---------------------

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro in misura variabile, a seconda se trattasi o meno di prima casa, e ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Data generazione:

03/04/2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Enzo Marinelli**

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 72/2022 – PROMOSSA DA PURPLE SPV  
CONTRO ██████████

# RELAZIONE TECNICA

Arch. Enzo Marinelli  
01/03/2024

## RELAZIONE TECNICA

### Premesse

Con provvedimenti rispettivamente in data 16/01/2024 ed in data 18/01/2024 il G.E. Dott. Angelini Francesco ha dato mandato al C.T.U. per ispezionare i luoghi e redigere una relazione avente ad oggetto:

- A) Stato attuale dei luoghi.**
- B) Possibili cause di distacco di intonaco e se le stesse sono da attribuirsi a mancanze del titolare/occupante dell'immobile pignorato.**
- C) In caso di risposta positiva alla domanda di cui alla lett. B, individui le possibili operazioni di ripristino dello stato dei luoghi/messa in sicurezza dei beni, avendo cura di procurarsi, d'intesa con il professionista delegato, due preventivi presso ditte disposte ad eseguire i relativi lavori, munite di DURC.**
- D) Verificare lo stato delle infiltrazioni e le possibili cause, valutando altresì gli eventuali interventi necessari ovvero emettere i provvedimenti che riterrà opportuni.**

### Ispezione dei luoghi effettuata in data 25/01/2024 – risposte ai quesiti posti.

- A) **Stato attuale dei luoghi.** Rispetto a quanto riscontrato durante i sopralluoghi effettuati prima della stesura dei rapporti di valutazione, avvenuta in data 03/04/2023 (depositati in data 06/04/2024), lo stato dei luoghi non ha subito modifiche, ad eccezione del distacco di un piccolo tratto del frontalino in cemento armato della soletta del balcone prospettante su via Tagliamento e sull'ingresso del fabbricato, facente parte della u.i. individuata al Catasto edilizio Urbano del Comune di Orvieto al foglio 154, particella 295, sub 48-49 (Lotto 001) (v. *Documentazione fotografica all. 1*).
- B) **Possibili cause di distacco di intonaco e se le stesse sono da attribuirsi a mancanze del titolare/occupante dell'immobile pignorato.** Tutti i fenomeni di distacco di materiali riscontrati riguardano il copriferro della soletta in calcestruzzo armato del balcone, di cui al precedente punto A), nelle zone circoscritte in rosso denominate frontalino (parte anteriore verticale della soletta) e cielino (parte sottostante della soletta) (v. *Documentazione fotografica all. 1*). Il calcestruzzo si degrada inevitabilmente a causa del tempo, dell'azione corrosiva delle armature promossa dalle piogge acide, dall'inquinamento atmosferico e dall'anidride carbonica presente nell'aria che crea le condizioni ideali per favorire il fenomeno della carbonatazione. Ad incrementare il deterioramento del calcestruzzo può essere anche la scadente qualità dei materiali utilizzati, la mancanza di una adeguata impermeabilizzazione e protezione delle strutture, nonché l'assenza di adeguati interventi di manutenzione delle stesse da parte del titolare dell'immobile pignorato. Si ritiene opportuno evidenziare che i fenomeni di distacco di materiali, come sopra descritti, sono preannunciati dal formarsi di fessurazioni e che tali fenomeni fessurativi sono riscontrabili su buona parte delle strutture

aggettanti dell'intero edificio, pertanto si ritiene che le situazioni di distacco esaminate possono essere ricondotte a mancanze del titolare dell'unità immobiliare e più in generale ad una carenza di manutenzione per l'intero edificio.

**C) *In caso di risposta positiva alla domanda di cui alla lett. B, individui le possibili operazioni di ripristino dello stato dei luoghi/messa in sicurezza dei beni, avendo cura di procurarsi, d'intesa con il professionista delegato, due preventivi presso ditte disposte ad eseguire i relativi lavori, munite di DURC.***

Le modalità di intervento possono essere di due tipi:

**1C) Messa in sicurezza** attraverso la realizzazione di opere provvisorie, a carattere temporaneo, in attesa di procedere in tempi successivi ad un intervento definitivo di ripristino come meglio descritto al successivo punto **2C**). Tali opere consisterebbero:

- a) nella applicazione di rete antisfondellamento sia sul frontalino che sul cielino della soletta del balcone al fine di evitare il pericolo costituito da eventuali ulteriori distacchi di calcestruzzo o di intonaco;
- b) nella messa in opera di uno strato di membrana impermeabilizzante per limitare l'aggravamento delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano del balcone, concausa nei fenomeni di corrosione della barre di acciaio presenti nella soletta e nei conseguenti distacchi del calcestruzzo avente la funzione di copriferro.

**2C) Ripristino dello stato dei luoghi** mediante la sostituzione delle parti ammalorate, attualmente distaccatesi, di norma costituita dalle seguenti fasi di lavorazione:

- a) preparazione del supporto consistente nella demolizione e pulizia accurata del supporto tramite mezzi opportuni quali la scalpellatura, spazzolatura, sabbatura, idrolavaggio del calcestruzzo degradato, comprese le parti friabili e sporchie fino ad ottenere un supporto sufficientemente ruvido e sano con delle asperità di almeno ½ cm;
- b) trattamento del ferro di armatura consistente nella pulizia a ferro bianco dei ferri di armatura, procedendo ad una eventuale rimozione e sostituzione degli stessi nel caso fossero gravemente corrosi;
- c) ricostruzione delle parti mancanti in calcestruzzo, previa bagnatura delle superfici, utilizzando malta tixotropica fibrinforzata;
- d) rasatura con malta cementizia per calcestruzzo resistente agli agenti atmosferici, avente adeguata resistenza meccanica;
- e) protezione finale del calcestruzzo mediante utilizzo di pittura anticarbonatazione idrorepellente;
- f) messa in opera di strato di guaina impermeabilizzante come da precedente punto **1C**).

Successivamente alla individuazione delle due ditte, avvenuta di concerto con il professionista delegato, si è provveduto ad effettuare un sopralluogo in data 12/02/2024 al quale erano presenti: il Custode Giudiziario Avv. Alessandra Guerrini, il sottoscritto C.T.U. e le due ditte, rappresentate dal ~~Sig. [nome] [cognome] [indirizzo]~~ – **Impresa individuale**) e



il ~~sig. Fabio Ferrarini (C.C.F. Immobiliare)~~, disposte ad eseguire i lavori sia di **messa in sicurezza (v. descrizione precedente punto 1C)** che di eventuale **ripristino dello stato dei luoghi (v. descrizione precedente punto 2C)**.

Dopo aver descritto in maniera circostanziata le lavorazioni da effettuare in entrambe i casi (**1C e 2C**), aver convenuto l'invio della documentazione necessaria ed aver avuto risposta affermativa riguardo al possesso del D.U.R.C., è stato chiesto ad entrambe le ditte di fornire, in un tempo quanto più breve possibile, i preventivi per l'eventuale esecuzione degli interventi in questione.

In data 13/02/2024 sono state inviate alle ditte le specifiche tecnico-progettuali relative alle caratteristiche e le quantità dei lavori da effettuare al fine di consentire loro di redigere i propri preventivi sia nel caso di un intervento di ripristino che di una semplice messa in sicurezza.

- **Preventivo ~~C.C.F. Immobiliare~~ (pervenuto in data 16/02/2024):**
  - Messa in sicurezza € 3.100,00 oltre I.V.A. - (1C).
  - Ripristino dello stato dei luoghi € 3.250,00 oltre I.V.A. - (2C).
- **Preventivo ~~Daffonchio Cipolla Multiimmobiliare~~ (pervenuto in data 01/03/2024):**
  - Messa in sicurezza € 3.000,00 oltre I.V.A. - (1C).
  - Ripristino dello stato dei luoghi € 2.500,00 oltre I.V.A. - (2C).

**D) Verificare lo stato delle infiltrazioni e le possibili cause, valutando altresì gli eventuali interventi necessari ovvero emettere i provvedimenti che riterrà opportuni.**

Relativamente alle ipotizzate infiltrazioni lamentate dal ~~sig. Ferrarini~~ è necessario fare alcune considerazioni:

- a) L'appartamento del ~~sig. Ferrarini~~ è ubicato al primo piano mentre quello dell'esecutato è al terzo piano e da molto tempo è ormai disabitato, tanto che, essendo privo degli allacciamenti alla rete idrica, all'interno del W.C. non vi è più traccia di acqua. Il tubo di scarico risulta pertanto inutilizzato.
- b) Le infiltrazioni, stando anche a quanto affermato dallo stesso ~~sig. Ferrarini~~, derivavano da una foratura riscontrata nel tubo di scarico proveniente dal bagno del secondo piano. Per quanto riguarda eventuali infiltrazioni, riconducibili a detta dello stesso ~~sig. Ferrarini~~, al tubo di scarico dell'appartamento di proprietà dell'esecutato, ubicato al terzo piano, non è stata fornita alcuna prova e nel piccolo tratto di tubo visibile non erano presenti forature (v. *Documentazione fotografica all. 1*).

Per le motivazioni sopraesposte e per quanto è stato possibile osservare si ritiene che non esistano riscontri oggettivi tali da far presupporre che vi siano infiltrazione derivanti dal tubo di scarico del bagno di proprietà dell'esecutato, per cui non si ritiene necessario valutare interventi od emettere provvedimenti.

Data 01/03/2024

Il C.T.U.  
Arch. Enzo Marinelli

Allegati:

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- 2) ELABORATO PROGETTUALE MESSA IN SICUREZZA.
- 3) ELABORATO PROGETTUALE RIPRISTINO.
- 4) ~~COSE~~ - DURC Scadenza\_21.05.2024
- 5) ~~CSE VISURA~~ CCIAA 20.10.2023
- 6) ~~SPORRE~~ - DURC Scadenza 16-03-2024
- 7) ~~SPORRE~~ - VISURA CCIA 23-02-2024
- 8) ~~COSE~~ - Preventivo A RIPRISTINO
- 9) ~~COSE~~ - Preventivo B MESSA IN SICUREZZA
- 10) ~~SPORRE~~ - Preventivo A RIPRISTINO
- 11) ~~SPORRE~~ - Preventivo B MESSA IN SICUREZZA

FOTO ESTERNO



Esterno 1



Esterno 2





Esterno 3



Esterno 4

FOTO INTERNO SUB 48-49



Ingresso sub 48-49



Disimpegno sub 48-49





Cucina sub 48-49



Tinello sub 48-49



Soggiorno sub 48-49



Bagno 1 sub 48-49





Bagno 2 sub 48-49



Letto 1 sub 48-49





Letto 2 sub 48-49



Letto 3 sub 48-49



Balcone 48-49

FOTO CANTINA E SOFFITTE SUB 48-49



Foto cantina



Foto cantina





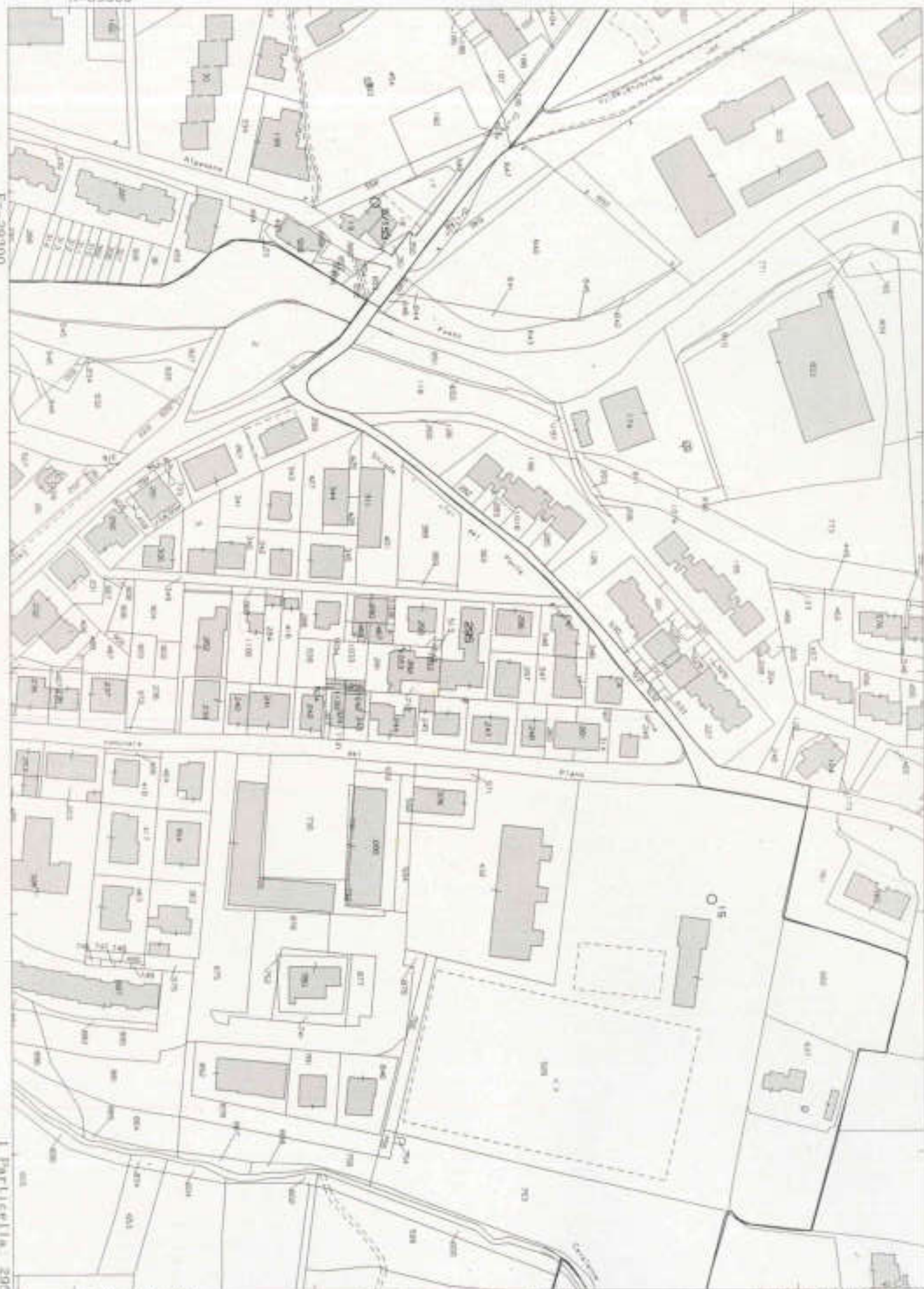
Foto soffitta 1



Foto soffitta 2

N=89000

E=29300



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA MANCALEONI

Via. ord. (1.00 euro)

1 Particella: 293

Comune: (TR) ORVIETO  
Foglio: 154

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 mm  
matricola pratica TR0011106/2023

15-Feb-2023 9:29:24  
Rich. n° 1591

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

Dichiarazione protocollo n. 00007114 del 30/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Tagliamento

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 154  
Particella: 295  
Subalterno: 48

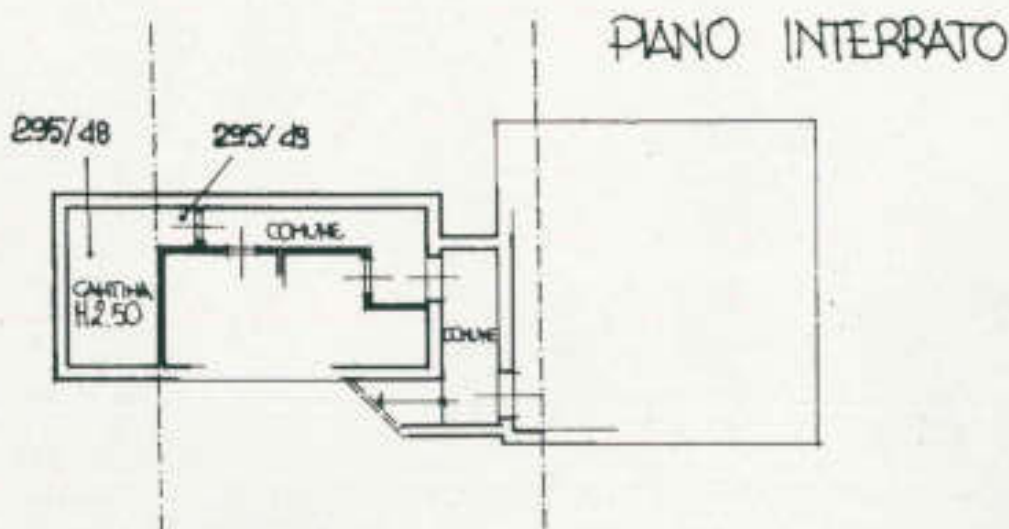
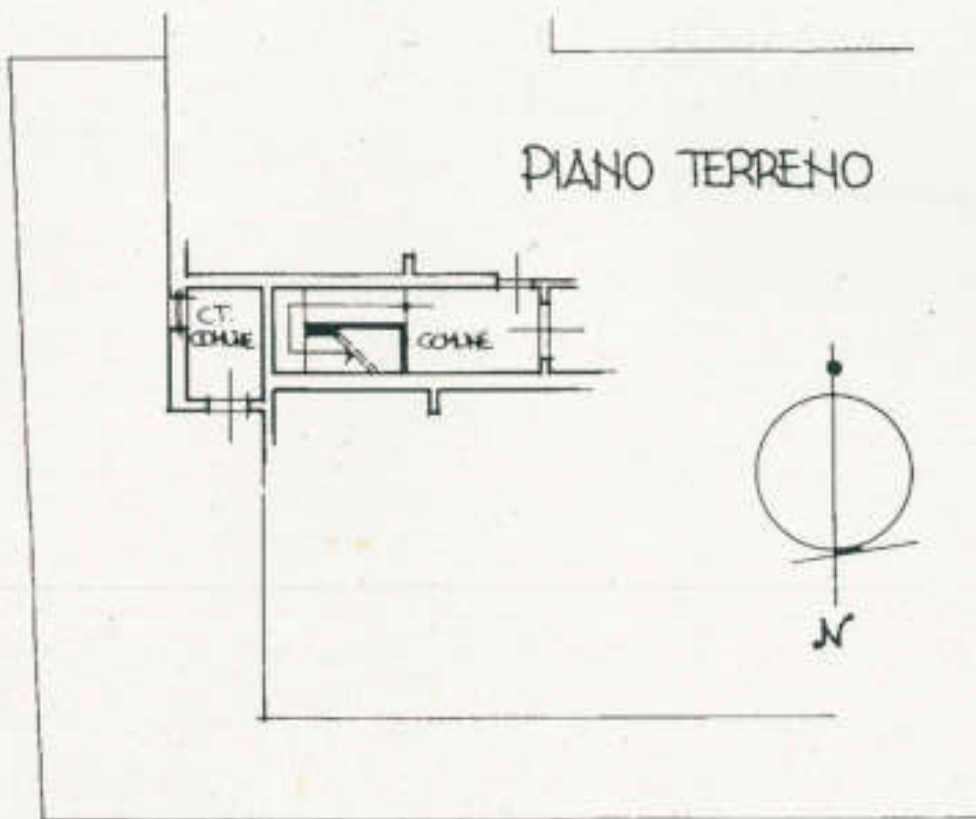
Compilata da:  
Paoletti Emiliano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 907

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto di Fabbricati - Sezione n. 15400023 - Comune di ORVIEITO (TR) - Foglio 154 Particella 295 Subalterno 48 - 1/2000  
VIA TAGLIAMENTO s. n. Terni TR - T. 34



Dichiarazione protocollo n. 00087116 del 30/01/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Tagliamento

civ. 24

Identificativi Catastali:

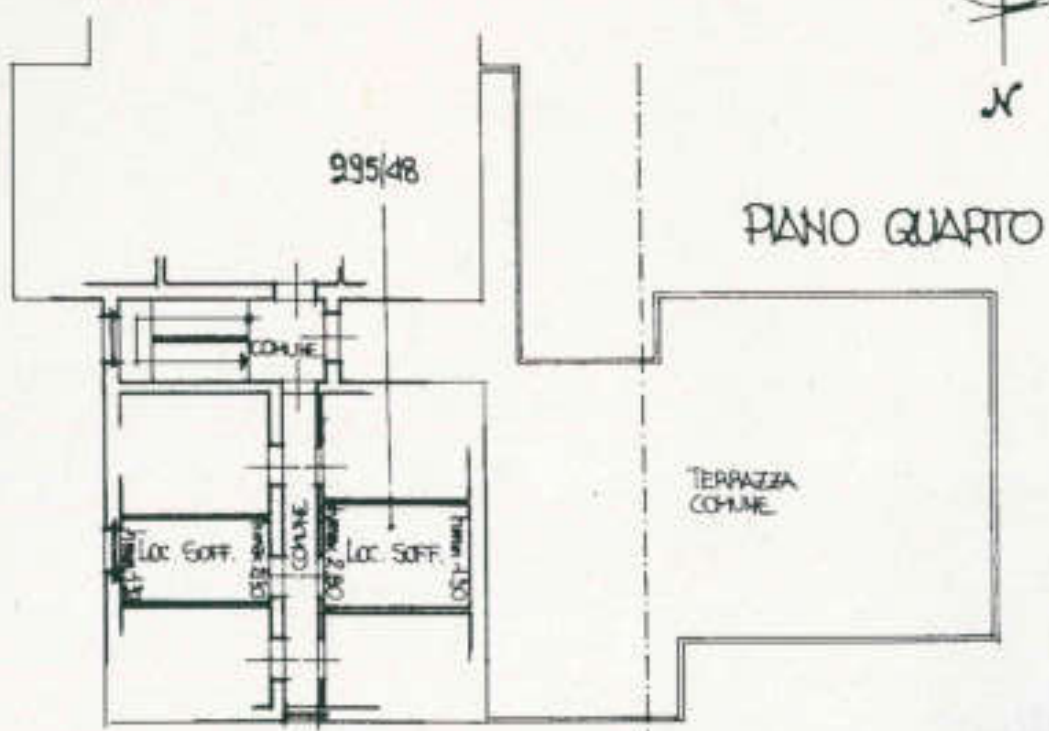
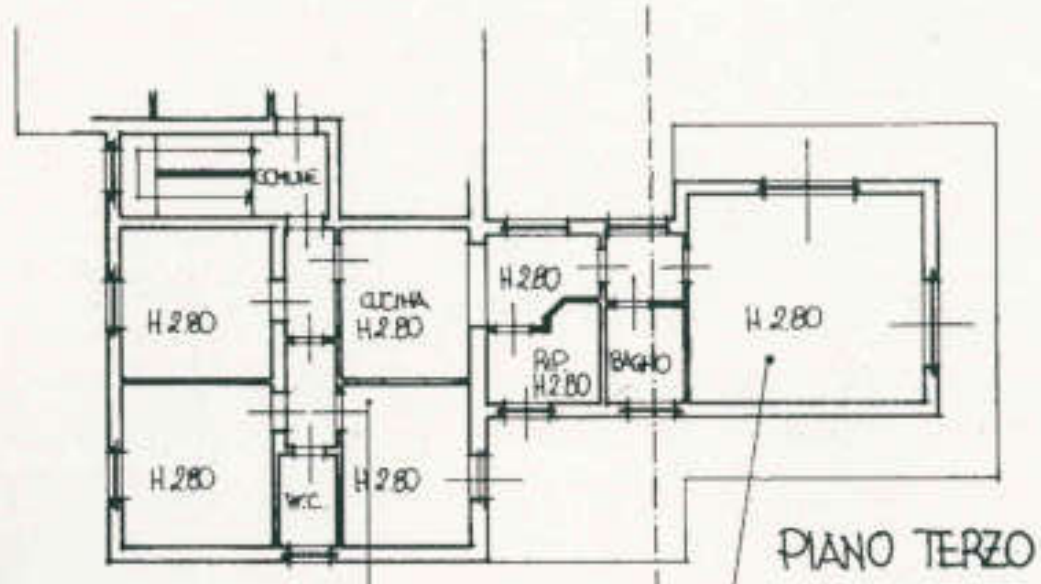
Sezione:  
Foglio: 154  
Particella: 295  
Subalterno: 48

Compilata da:  
Paoletti Emiliano  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 907

Scheda n. 2 Scala 1:200



Comune di Orvieto - Situazione al 15/02/2023 - Comune di ORVIEITO (TR) - Foglio 154 Particella 295 Subalterno 48 - Via Tagliamento n. 24 P.I. n. 51 - T. 34