



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

Avv. CHIARA PENNACCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Stefano Aguzzi

CF:GZZSFN56T01L117N

con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33

telefono: 074458725

email: staguzz@gmail.com

PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORVIETO Via degli Ulivi 3, frazione Ciconia, della superficie commerciale di **108,65** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano ad est rispetto al centro storico di Orvieto collocato sulla rupe, nella zona pianeggiante sita oltre il fiume Paglia e le arterie viaria e ferroviaria di importanza nazionale, nella frazione di Ciconia, che presenta una edificazione residenziale consistente, se pur non intensiva, ampiamente collegata con il centro urbano con la viabilità e gli efficienti servizi urbani di collegamento, nonché servita da infrastrutture che hanno reso questa frazione un nucleo praticamente autonomo rispetto alla città di Orvieto, grazie alla presenza di strutture di servizio, sia importanti come l'Ospedale civile, che servizi di quartiere come farmacia, scuole, varie attività commerciali e di bar-ristorazione, zone verdi ricreative, ecc..

I cespiti oggetto di pignoramento sono ubicati toponomasticamente in Via degli Ulivi n.3, il quartiere è caratterizzato da edifici residenziali condominiali di 3-4 piani fuori terra, ben distanziati tra loro e molti dotati di giardini di pertinenza e comunque con ampi spazi condominiali, urbanisticamente zona di espansione edificatoria risalente intorno agli anni '70 -' 80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 375 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n.3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 629 (catasto terreni), partita 8544, qualita/classe GIARD. COM, superficie 80, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n.3, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 16/09/1980 in atti dal 28/02/1981 (n. 18780)

B **box singolo** a ORVIETO Via degli Ulivi 3, frazione Ciconia, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano ad est rispetto al centro storico di Orvieto

collocato sulla rupe, nella zona pianeggiante sita oltre il fiume Paglia e le arterie viaria e ferroviaria di importanza nazionale, nella frazione di Ciconia, che presenta una edificazione residenziale consistente, se pur non intensiva, ampiamente collegata con il centro urbano con la viabilità e gli efficienti servizi urbani di collegamento, nonché servita da infrastrutture che hanno reso questa frazione un nucleo praticamente autonomo rispetto alla città di Orvieto, grazie alla presenza di strutture di servizio, sia importanti come l'Ospedale civile, che servizi di quartiere come farmacia, scuole, varie attività commerciali e di bar-ristorazione, zone verdi ricreative, ecc..

I cespiti oggetto di pignoramento sono ubicati toponomasticamente in Via degli Ulivi n.3, il quartiere è caratterizzato da edifici residenziali condominiali di 3-4 piani fuori terra, ben distanziati tra loro e molti dotati di giardini di pertinenza e comunque con ampi spazi condominiali, urbanisticamente zona di espansione edificatoria risalente intorno agli anni '70 -' 80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 375 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2025 pratica n. TR0010882 - Esatta rappresentazione grafica (n.10882.1 / 2025)..

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.600,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.510,60
Data di conclusione della relazione:	21/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2010 a firma di Notaio Franco Campioni-Orvieto ai nn. rep. 20.719 di repertorio, registrata il 07/05/2010 a Orvieto ai nn. 419 serie 1T, iscritta il 10/05/2010 a Terni ai nn. 980 / 5720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 420000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, registrata il 06/08/2012 a Bologna ai nn. rep. 139 / 10912, iscritta il 10/08/2012 a Terni ai nn. 926 / 8439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art.77 del D.P.r. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: 64790,62.

Importo capitale: 32395,31.

La formalità è riferita solamente a 1/6 della p.p.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 30/03/2017 a Roma ai nn. rep. 807 / 10917, iscritta il 31/03/2017 a Terni ai nn. 448 / 3328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 108727,18.

Importo capitale: 54363,59.

La formalità è riferita solamente a 1/6 della p.p.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 17/10/2024 a Terni ai nn. rep. 2.448, trascritta il 31/10/2024 a Terni ai nn. 8932 / 11554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Importo: € 230.116,73 oltre a spese notifica e successive occorrente ed ulteriori interessi come dovuti in forza del contratto di mutuo stipulato in data 06/05/10 con a rogito Not. Franco Campione di Orvieto rep. 20.719.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 506,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	95,68

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita originario risultano in proprietà:

- a. due locali sgombero al piano seminterrato;
- b. appartamento al piano rialzato distinto con il numero interno 2, composto di cucina, ripostiglio, soggiorno, due camere, bagno e corridoio;
- c. diritti di comproprietà in ragione di 1/4 sul vano scale, sul vano soffitta non praticabile al piano sottotetto, sul vano androne del fabbricato e su rata dio terreno di mq. 20 per accedere nel giardino di cui appresso;
- d. diritti di comproprietà in ragione di 1/2 sul vano centrale termica e sul passaggio comune per accedere al locale sgombero al piano terra;
- e. rata di terreno adibita a giardino della superficie di mq. 80 circa;
- f. diritti di comproprietà in ragione di 1/10 su area antistante ed adiacente il complesso dei fabbricati, avente una superficie di mq. 1.065 circa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 17/06/1987), registrato il 17/12/1987 a Orvieto ai nn. 33 vol. 256, trascritto il 26/02/1988 a Terni ai nn. 1387 / 1918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 17/06/1987), registrato il 17/12/1987 a Orvieto ai nn. 33 vol. 256, trascritto il 26/02/1988 a Terni ai nn. 1387 / 1918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 17/06/1987), registrato il 17/12/1987 a Orvieto ai nn. 33 vol. 256, trascritto il 26/02/1988 a Terni ai nn. 1387 / 1918

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/1979 fino al 17/06/1987), con atto stipulato il 07/06/1979 a firma di Notaio Franco Pongelli-Orvieto ai nn. rep. 54.844 di repertorio, registrato il 27/06/1979 a Orvieto ai nn. 834 vol.2, trascritto il 04/07/1979 a Terni ai nn. 3677 / 4701.

Al momento della stipula, il fabbricato di cui le porzioni immobiliari compravendute sono parte non risulta censito, l'area su cui insiste è distinta nel vigente catasto rustico al Fg. 130 p.lle 18 – 375 – 480 – 501 e 561/p.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/1979 fino al 17/06/1987), con atto stipulato il 07/06/1979 a firma di Notaio Franco Pongelli-Orvieto ai nn. rep. 54.844 di repertorio, registrato il 27/06/1979 a Orvieto ai nn. 834 vol. 2, trascritto il 04/07/1979 a Terni ai nn. 3677 / 4701

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **5/31**, per lavori di costruzione nuovo fabbricato, rilasciata il 24/04/1978, agibilità del 18/05/1979 con il n. 81 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/07/2024 con il n. 21 di protocollo.

Pratica relativa a tutte le unità immobiliari componenti il condominio stesso, mirata a sanare tutte le difformità rispetto al progetto originario

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 22 del 10/04/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. parte Operativa: Variante febbraio 2024 . art. 8.1

Indici: Lotto minimo mq.500; altezza massima m.10,50; If: 1.5 mc/mq; distacco dai confini m. 5,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che, a seguito della pratica di Permesso di Costruire in sanatoria n.21 del 29/07/2024, da informazioni avute dall'Amministratore condominiale, sono in via di presentazione, presso il Catasto, le planimetrie dei vari appartamenti oggetto della sanatoria, compresa quella dell'appartamento sub.16 pignorato, mentre è già stata presentata, ed allegata alla presente Relazione peritale (vedi Allegato 1), quella dell'autorimessa sub.5. La nuova planimetria catastale ovviamente sarà conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto Esperto (vedi Allegato 4), pertanto si è dichiarata la conformità catastale dato che non variano, rispetto al progetto originario, destinazione d'uso e consistenza dell'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORVIETO VIA DEGLI ULIVI 3, FRAZIONE CICONIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORVIETO Via degli Ulivi 3, frazione Ciconia, della superficie commerciale di **108,65** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano ad est rispetto al centro storico di Orvieto collocato sulla rupe, nella zona pianeggiante sita oltre il fiume Paglia e le arterie viaria e ferroviaria di importanza nazionale, nella frazione di Ciconia, che presenta una edificazione residenziale consistente, se pur non intensiva, ampiamente collegata con il centro urbano con la viabilità e gli efficienti servizi urbani di collegamento, nonché servita da infrastrutture che hanno reso questa frazione un nucleo praticamente autonomo rispetto alla città di Orvieto, grazie alla presenza di strutture di servizio, sia importanti come l'Ospedale civile, che servizi di quartiere come farmacia, scuole, varie attività commerciali e di bar-ristorazione, zone verdi ricreative, ecc..

I cespiti oggetto di pignoramento sono ubicati toponomasticamente in Via degli Ulivi n.3, il quartiere è caratterizzato da edifici residenziali condominiali di 3-4 piani fuori terra, ben distanziati tra loro e molti dotati di giardini di pertinenza e comunque con ampi spazi condominiali, urbanisticamente zona di espansione edificatoria risalente intorno agli anni '70 - '80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 375 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n.3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura, è composto di n. 3 piani fuori terra dei quali quello sito a terra è destinato alle pertinenze (cantine ed autorimesse), l'edificio presenta 3 corpi scala distinti che servono un totale di 10 appartamenti per l'intero edificio. Il cespite pignorato (corpo A), un appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza, è sito al piano primo ed occupa la parte centrale dell'edificio.

L'appartamento è composto da una zona ad ingresso con a sinistra la cucina, dotata di camino e di un balcone che affaccia sul giardino di proprietà posto sul lato est, a destra il soggiorno anch'esso dotato di balcone che affaccia sul lato ovest del fabbricato. A seguire, sempre a destra, si accede ad un piccolo disimpegno con ingresso al servizio igienico comune, mentre davanti al portone d'ingresso un altro disimpegno permette il raggiungimento delle due camere e di un piccolo vano di sgombero. Al piano terra è sita la cantina, dotata di finestra che prospetta sul lato est dell'edificio e con pavimento in cemento, è raggiungibile tramite un disimpegno con accessi anche all'autorimessa e ad un locale

tecnico dove è ubicata la caldaia del riscaldamento (quest'ultimo locale ed il disimpegno risultano di proprietà per 1/4). L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione e presenta la pavimentazione degli ambienti di distribuzione e di servizio in mattonelle in monocottura di tipologia tipica degli anni '70, così come pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici, mentre il soggiorno e le camere da letto hanno un pavimento in parquet; gli infissi, sia quelli interni che quelli esterni (questi ultimi dotati di vetrocamera), sono quelli originari, tutti in legno al naturale, tranne le tapparelle che sono in PVC, evidentemente sostituite negli anni. Per quanto riguarda gli impianti, quello di riscaldamento, autonomo, presenta radiatori in alluminio, quello elettrico sembra sia quello originario (comunque adeguato alle normative vigenti), relativamente a quello idrico non sembrano risultare interventi recenti di manutenzione.

Il terreno/giardino di proprietà, sito in adiacenza al lato est dell'appartamento, si raggiunge tramite una scaletta alla quale si accede dal balcone della cucina, scendendo di circa 1 metro o dall'area comune con accesso dal vano scale; sistemato a prato e contornato da una siepe, presenta alcune essenze vegetali decorative e sullo spigolo nord-est si trova una magnolia.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento di civile abitazione	92,06	x	100 %	=	92,06
balconi	10,99	x	25 %	=	2,75
cantina	9,22	x	20 %	=	1,84
giardino	80,00	x	15 %	=	12,00
Totale:	192,27				108,65

ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 629 (catasto terreni), partita 8544, qualita/classe GIARD. COM, superficie 80, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n.3, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 16/09/1980 in atti dal 28/02/1981 (n. 18780)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	80,00	x	15 %	=	12,00
Totale:	80,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione di

stima, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari dell'immobile, derivati dalle caratteristiche generali dell'intero complesso, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni, nonché, in secondo luogo, dalle caratteristiche generali della zona e dell'ambiente circostante. La relativamente datata edificazione del complesso (fine anni '70 del secolo scorso) e la destinazione degli edifici della zona (edifici residenziali di tipo economico o standard, comunque con finiture di media qualità), comporta dotazioni e caratteristiche costruttive e tecnologiche di tipo commerciale, ma comunque comuni ad altri della zona, tuttavia la posizione decentrata del complesso, rispetto alle strade di scorrimento veloce presenti nella zona, assieme ad ampi spazi e distanze dagli altri edifici, garantiscono tranquillità e silenziosità, con il solo traffico veicolare dei residenti, nonché affaccio libero da presenze edilizie molto prossime e quindi con la piena luminosità, nonostante il livello di piano dell'appartamento.

La collocazione dell'appartamento, al primo piano senza ascensore, la vetustà e le caratteristiche di finiture ed impianti, riducono la valutazione del cespite (il pavimento della cucina presenta alcune mattonelle scheggiate o venate, mentre il pavimento dell'ingresso risulta rigonfiato in un punto, mentre il servizio igienico sembra non sia stato mai rinnovato), di contro la presenza del giardino di esclusiva proprietà è una peculiarità non comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,65	x	910,00	=	98.871,50
Valore superficie accessori:	12,00	x	910,00	=	10.920,00
					<hr/> 109.791,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.791,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.791,50

BENI IN ORVIETO VIA DEGLI ULIVI 3, FRAZIONE CICONIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ORVIETO Via degli Ulivi 3, frazione Ciconia, della superficie commerciale di **17,72** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano ad est rispetto al centro storico di Orvieto collocato sulla rupe, nella zona pianeggiante sita oltre il fiume Paglia e le arterie viaria e ferroviaria di importanza nazionale, nella frazione di Ciconia, che presenta una edificazione residenziale consistente, se pur non intensiva, ampiamente collegata con il centro urbano con la viabilità e gli efficienti servizi urbani di collegamento, nonché servita da infrastrutture che hanno reso questa frazione un nucleo praticamente autonomo rispetto alla città di Orvieto, grazie alla presenza di strutture di servizio, sia importanti come l'Ospedale civile, che servizi di quartiere come farmacia, scuole, varie attività commerciali e di bar-ristorazione, zone verdi ricreative, ecc..

I cespiti oggetto di pignoramento sono ubicati toponomasticamente in Via degli Ulivi n.3, il quartiere è caratterizzato da edifici residenziali condominiali di 3-4 piani fuori terra, ben distanziati tra loro e

molti dotati di giardini di pertinenza e comunque con ampi spazi condominiali, urbanisticamente zona di espansione edificatoria risalente intorno agli anni '70 -' 80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 375 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2025 pratica n. TR0010882 - Esatta rappresentazione grafica (n.10882.1 / 2025)..

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale autorimessa ha l'accesso carrabile sito nel fronte ovest dell'edificio ed ha anche l'accesso pedonale interno, è dotato esternamente di serranda basculante in metallo verniciato ed internamente di porta in ferro a battente; di comode dimensioni per lo stazionamento dell'auto, il locale presenta la pavimentazione in cemento liscio e le pareti sono intonacate con finitura grezza tinteggiata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	17,72	x	100 %	=	17,72
Totale:	17,72				17,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,72 x 610,00 = **10.809,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.809,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.809,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tengono conto della superficie netta degli alloggi, contrariamente ai criteri dettati per le relazioni estimative ufficiali, pertanto i valori di vendita degli immobili similari al mq. risultano in genere più bassi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Orvieto, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Terni, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,65	12,00	109.791,50	109.791,50

B	box singolo	17,72	0,00	10.809,20	10.809,20
				120.600,70 €	120.600,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.600,70**

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: **€. 18.090,11**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.510,60**

data 21/04/2025

il tecnico incaricato
Stefano Aguzzi