



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Francesco Angelini

CUSTODE:

Dott.ssa Piersantini Monica

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Katia Mancini

CF:MNCKTA70C60L117O

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

telefono: 3383990294

email: info@mancinitecnico.com

PEC: katia.mancini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTELEONE D'ORVIETO Corso Vittorio Emanuele II 16, della superficie commerciale di **33,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Monteleone d'Orvieto, in Corso Vittorio Emanuele II, al civico 16 (catastalmente civico 10), in zona centrale caratterizzata da un edificio di valore storico dalla tipologia del borgo-castello medievale. Dal paese la vista si estende sulla lunga e stretta Val di Chiana e sui monti toscani e laziali. Il borgo è unito per tutta la sua lunghezza dalla S.S. 71 Umbro-Casentinese. Monteleone d'Orvieto e la vicina Fabro, sono i due ultimi comuni della lunga e stretta valle del fiume Chiani che inizia nella provincia di Arezzo, attraversa la provincia di Siena e finisce con le due province Umbre di Perugia e Terni. Il bene è posto al piano terreno di un edificio di tre piani fuori terra e un piano interrato, a destinazione residenziale. Il fabbricato di affaccia sulla centrale Piazza Cavour, con limitata possibilità di parcheggio. Le attività commerciali e i servizi sono collocati principalmente lungo Corso Vittorio Emanuele II. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura intonacata e copertura a doppia falda inclinata con manto di laterizio. L'immobile, nella sua consistenza esterna, si presenta in buono stato e recentemente ristrutturato. Il bene non è dotato di parcheggio privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 (ingresso/cucina); 2,37 (bagno); 2,34(camera).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2[^], consistenza 38 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 7 p.lla 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, superficie catastale Totale: 38 m² in seguito alla Variazione del 19.01.23 Pratica n. TR0005069 in atti dal 19.01.23 (Variazione di Toponomastica) (n. 5069.1/23)

Coerenze: Corso vittorio Emanuele II; sub 1, sub 3 e sub 4 del foglio 7 p.la 220.

L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], consistenza vani 2, superficie catastale Totale: 38 m² (totale escluse aree scoperte: 38 m²), Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 10, Piano T (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F543 – Fg. 7 p.la 220), deriva in seguito alla Variazione del 19.01.23 Pratica n. TR0005069 in atti dal 19.01.23 (Variazione di Toponomastica) (n. 5069.1/23), dal: a) Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, superficie catastale Totale: 38 m² (totale escluse aree scoperte: 38 m²), Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 10, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 19.01.23 Pratica n. TR0005059 in atti dal 19.01.23 (Variazione di Toponomastica) (n. 5059.1/23), dal: b) Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, superficie catastale Totale: 38 m² (totale escluse aree scoperte: 38 m²), Corso Vittorio Emanuele II n. 10, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: c) Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, Corso Vittorio Emanuele Secondo, Piano T (con Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare), così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 7 p.la 220 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 63 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F543 – Fg. 7 p.la 220) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 02.01.71.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

33,80 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.223,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.100,00
Data di conclusione della relazione:	05/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *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 **giudiziale**, stipulata il 01/09/2016 a firma di Tribunale di Terni ai nn. rep. di repertorio, iscritta il 03/11/2016 a Terni ai nn. a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto emesso dal Tribunale di Terni in data 1/9/16 rep. 832/2016, DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 84.076,00.

Importo capitale: Euro 42.038,03.

(nascente da un mutuo chirografario stipulato il 30/10/2012)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni ai nn. rep. 3.095 di repertorio, trascritta il 16/01/2025 a Terni ai nn. a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 18/12/24 rep. 3.095.

Per Euro 53.299,31 oltre interessi maturati e maturandi dal 3/8/24 oltre interessi come dovuti ex lege sino al soddisfo, nonché spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo, gravante su: • 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Comune di Monteleone d'Orvieto, Corso Vittorio Emanuele II, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, vani 2. Il pignoramento deve intendersi esteso a pertinenze, dipendenze, frutti, accessori e diritti condominiali, con ogni accessione, comunione, nulla escluso o riservato, anche se successivamente

introdotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è ricompreso all'interno dell'area dichiarata di notevole interesse pubblico, sottoposta a vincolo paesaggistico art.136 lett.c,d D.lgs 42/04 con Atto D.M. 21 ottobre 1995 - pubblicazione G.U.33/96, n.vincolo 127: bellezze panoramiche. L'area in cui è collocato il bene è inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/05/2002 a firma di Not. Franco Campioni di Orvieto ai nn. rep. 10.771 di repertorio, registrato il 06/06/2002 a Orvieto ai nn. 349 vol. 1V, trascritto il 03/06/2002 a Orvieto ai nn.

Appartamento di vecchia costruzione sito in Monteleone d'Orvieto, corso Vittorio Emanuele n. 16 ma catastale 10, distinto al NCEU del detto Comune al Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2. Quanto in contratto viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere con la proporzionale comproprietà delle parti, spazi ed impianti dell'immobile eventualmente in comunione come per legge. La parte alienante dichiara che il fabbricato meglio precisato più sopra, è stato costruito anteriormente al 1° Settembre 1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi che necessitassero del rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie, onde ne garantisce la commerciabilità. Per il pagato prezzo di Euro 8.779,76.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/1997 fino al 21/05/2002), con atto stipulato il 31/10/1997 a firma di Notaio CAMPIONI FRANCO di Orvieto (TR) ai nn. 6656 di repertorio, registrato il 20/11/1997 a Orvieto ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine all'ABITABILITA', per il fabbricato in oggetto non è stato reperito presso gli uffici

comunali il relativo certificato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Nessuna pratica presente in archivio comunale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di C.C. n.20 del 29.04.2004, l'immobile ricade in zona A - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito sottoposto a piano attuativo: CS1- tutela e conservazione dei centri storici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di istanza di accesso agli atti trasmessa con prot. n. 2804 del 22.05.2025 al Comune di Monteleone d'Orvieto, sull'immobile sito in Corso Vittorio Emanuele II, civico n.16 del Foglio n. 7 Particella n. 220 sub 2, è emerso che, da ricerche d'archivio, non risultano pratiche edilizie rilasciate. Dalle informazioni catastali, e in particolare dall'ultima e unica planimetria in atti presentata in data 24.05.1954 con prot. 1954/608 si evidenzia che il bene di categoria catastale A5 (abitazione di tipo ultrapopolare), all'epoca dell'accatastamento si presentava priva di servizio igienico e costituito da due soli ambienti destinati rispettivamente a cucina e camera da letto. Non è possibile desumere la data di realizzazione del servizio igienico e le contestuali modifiche della muratura interna che costituisce la parete della camera da letto. Quest'ultime opere risultano prive di autorizzazione edilizia e pertanto necessitano 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 Monteleone d'Orvieto; N.T.A. di PRG.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica S.C.I.A. - Accertamento di Conformità: €1.500,00
- Sanzione art.154 comma 4 L.R. 1/2015: €1.032,00
- Sanatoria strutturale - Valutazione della Sicurezza per modifica di muratura portante contestuale alla realizzazione del servizio igienico e realizzazione di porzione di solaio di calpestio del servizio igienico.: €1.100,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pianta catastale (data di presentazione: 24/05/1954), viene rappresentata l'unità immobiliare priva di servizio igienico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi

interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €.450,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTELEONE D'ORVIETO CORSO VITTORIO EMANUELE II 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTELEONE D'ORVIETO Corso Vittorio Emanuele II 16, della superficie commerciale di **33,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Monteleone d'Orvieto, in Corso Vittorio Emanuele II, al civico 16 (catastralmente civico 10), in zona centrale caratterizzata da un edificio di valore storico dalla tipologia del borgo-castello medievale. Dal paese la vista si estende sulla lunga e stretta Val di Chiana e sui monti toscani e laziali. Il borgo è unito per tutta la sua lunghezza dalla S.S. 71 Umbro-Casentinese. Monteleone d'Orvieto e la vicina Fabro, sono i due ultimi comuni della lunga e stretta valle del fiume Chiani che inizia nella provincia di Arezzo, attraversa la provincia di Siena e finisce con le due province Umbre di Perugia e Terni. Il bene è posto al piano terreno di un edificio di tre piani fuori terra e un piano interrato, a destinazione residenziale. Il fabbricato di affaccia sulla centrale Piazza Cavour, con limitata possibilità di parcheggio. Le attività commerciali e i servizi sono collocati principalmente lungo Corso Vittorio Emanuele II. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura intonacata e copertura a doppia falda inclinata con manto di laterizio. L'immobile, nella sua consistenza esterna, si presenta in buono stato e recentemente ristrutturato. Il bene non è dotato di parcheggio privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 (ingresso/cucina); 2,37 (bagno); 2,34(camera).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2[^], consistenza 38 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, superficie catastale Totale: 38 m² in seguito alla Variazione del 19.01.23 Pratica n. TR0005069 in atti dal 19.01.23 (Variazione di Toponomastica) (n. 5069.1/23)

Coerenze: Corso vittorio Emanuele II; sub 1, sub 3 e sub 4 del foglio 7 p.la 220.

L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], consistenza vani 2, superficie catastale Totale: 38 m² (totale escluse aree scoperte: 38 m²), Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 10, Piano T (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F543 – Fg. 7 p.la 220), deriva in seguito alla Variazione del 19.01.23 Pratica n. TR0005069 in atti dal 19.01.23 (Variazione di Toponomastica) (n. 5069.1/23), dal: a) Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, superficie catastale Totale: 38 m² (totale escluse aree scoperte: 38 m²), Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 10, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 19.01.23 Pratica n. TR0005059 in atti dal 19.01.23 (Variazione di Toponomastica) (n. 5059.1/23), dal: b) Fg. 7 p.la 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, superficie catastale Totale:

38 m² (totale escluse aree scoperte: 38 m²), Corso Vittorio Emanuele II n. 10, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: c) Fg. 7 p.lla 220 sub. 2, cat. A/5, cl. 2[^], vani 2, Corso Vittorio Emanuele Secondo, Piano T (con Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare), così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 7 p.lla 220 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 63 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F543 – Fg. 7 p.lla 220) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 02.01.71.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fabro, Orvieto). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei SS.Apostoli Pietro e Paolo; teatro dei Rustici; chiesa del Santissimo Crocifisso; Torre Civica; Monte Peglia e Selva di Meana; borghi medievali della Val di Chiana umbra...

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie
campo da calcio
campo da tennis
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 800



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una unità abitativa posta al piano terreno di un edificio di tre piani fuori terra oltre che di un piano interrato. L'accesso avviene dalla strada pubblica principale denominata Corso Vittorio Emanuele II. Il portone di ingresso, in legno e vetro, è sormontato da un arco in muratura ed è provvisto di sopralluce. Tre gradini esterni e due gradini interni in muratura consentono di superare il dislivello tra la quota della strada e quella di calpestio dell'appartamento. Il bene è costituito da un locale di ingresso adibito a zona pranzo e angolo cottura e dotato di camino. Dall'ingresso, superando una piccola scala di due gradini, si accede ad un disimpegno su cui si aprono le porte del servizio igienico e della camera da letto. La zona pranzo-angolo cottura è dotata di una finestra in legno, protetta da ringhiera, che si affaccia su Corso Vittorio Emanuele II. La camera da letto si affaccia sul retrostante stretto vicolo cieco mediante una finestra in legno, anch'essa dotata di ringhiera. Esternamente la finestra della zona pranzo è protetta da una griglia in ferro; quella della camera da letto da una persiana in legno fortemente ammalorata. Il servizio igienico, dotato di piatto doccia, non dispone di finestra. L'altezza utile interna della zona ingresso/pranzo è pari a 2,80 m., quella del bagno è pari a 2,37 m. mentre quella della camera da letto è pari a 2,34 m. La camera da letto si presenta di limitate dimensioni (circa 6,45 mq). Il soffitto della camera è caratterizzato da una struttura lignea principale e una secondaria, sormontata da pannello. Nella camera da letto l'altezza sottotrave è pari a 2 m. Anche la zona pranzo e il disimpegno sono dotati di soffitto in legno e pannello intonacato. L'antica struttura lignea si presenta in buone condizioni di conservazione. La pavimentazione è parte in gres (ingresso-zona pranzo-bagno) e parte in graniglia di marmo (disimpegno-camera). L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento. Sia l'impianto elettrico (nella maggior parte passante su canaline esterne a vista) che l'impianto idrico-sanitario, necessitano di interventi manutentivi e di rinnovamento e si presentano non a norma. Si segnala la presenza di un breve tratto di tubazione a vista, a danno della parete interna della zona pranzo (spigolo portone di ingresso), di impianto addolcitore di acqua, a servizio della confinante proprietà e non oggetto di esecuzione. In corrispondenza dei fori di passaggio della tubazione l'intonaco e la sottostante muratura si presentano danneggiati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta realizzati in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pietrame con coibentazione in assente, il
rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres.
ingresso/pranzo/bagno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in graniglia di
marmo. disimpegno/camera da letto

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: portone non blindato
realizzato in legno e vetro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in
ferro. infissi zona pranzo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiana realizzate in
legno. infisso camera da letto

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: su canalina a vista, la tensione è di 220
V conformità: non conforme

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: condotta interrata la rete di smaltimento
è realizzata in pubblica con recapito in rete
fognaria comunale conformità: non rilevabile a

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

vista

Delle Strutture:

solai: legno e laterizio

scale esterne: muratura costruite in pedate in
pietra

al di sotto della media



nella media



CLASSE ENERGETICA:



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
Superficie principale	33,80	x	100 %	=	33,80
Totale:	33,80				33,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Descrizione: Appartamento in palazzo rinascimentale all'interno delle mura del paese medievale, in palazzo storico di epoca Rinascimentale, in ottimo stato di manutenzione, appartamento al piano primo con locale commerciale-cantina al piano terra.

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele. Centro Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Descrizione: Lungo le mura del grazioso borgo medievale, cielo-terra di 70 mq circa suddiviso come

segue: Piano terra: ampia camera con bagno con vasca; Piano primo: cucina abitabile con camino e stufa a legna; Piano secondo: grande camera matrimoniale con vista.

Indirizzo: via Mazzini, Centro, Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 685,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Descrizione: Cielo-terra ristrutturato con vista sulla campagna All'interno del centro storico del grazioso borgo medievale, con affaccio sulla vallata, ampio cielo-terra ben ristrutturato di 170 mq circa che si sviluppa su tre livelli

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele, centro Monteleone d'Orvieto.

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 1.558,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare Il Castello

Descrizione: 'appartamento, di circa 85 mq, si trova al secondo piano di un condominio, è raggiungibile tramite scala interna ed è così composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con terrazza, disimpegno, ripostiglio, bagno con doccia e vasca, 2 camere mat

Indirizzo: via Monte Arale, Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.282,35 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Descrizione: In piccolo borgo di campagna, in posizione collinare panoramica, appartamento indipendente di 120 mq circa su due livelli suddiviso come segue: - Piano primo: ingresso con terrazzino, disimpegno, tre camere, grande soggiorno con vista sulla vallata.

Indirizzo: Monteleone d'Orvieto, San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Descrizione: Cielo terra ristrutturato all'interno di un piccolo borgo in comune di Monteleone d'Orvieto, in posizione tranquilla con una bella vista sulla vallata sottostante. L'abitazione, libera su tre lati, di 140 mq circa, si sviluppa su tre livelli.

Indirizzo: loc. Spiazzolino, Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 707,14 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Descrizione: Nel bellissimo centro storico di Monteleone d'Orvieto, casa indipendente di 180 mq circa su due livelli, con a piano terra un monolocale finemente ristrutturato con ingresso indipendente, composto da soggiorno con angolo cottura e divano letto, bagno

Indirizzo: corso Vittorio Emanuele II 3, Centro, Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2025

Descrizione: In piccolo borgo non distante dai servizi, casa semi indipendente su tre livelli, composta da: Piano seminterrato: cantine e grotta; Piano terra: cucina/soggiorno con camino; Piano primo: camera con bagno. Con giardino privato di 130 mq

Indirizzo: frazione Spiazzolino 8, Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 557,14 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento posto al piano terra, composto da cucina, camera e bagno con cortile esclusivo al piano terra.

Indirizzo: Piazza del Municipio n.20-21 - Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 26.000,00 pari a 619,05 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento sviluppatosi ai piani secondo e terzo, collegati tra loro mediante scala interna, con ingresso al piano primo con spazio comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e bagno al piano secondo e soppalco letto al piano terzo.

Indirizzo: Piazza Pietro Bilancini 12 - Monteleone d'Orvieto

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 909,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach)

Osservazioni del mercato immobiliare (segmento di mercato):

forma di mercato: concorrenza monopolistica

localizzazione: centrale (centro storico)

destinazione: residenziale

tipologia di contratto: compravendita tra privati

tipologia immobiliare: appartamento in palazzina residenziale di due/tre piani

tipologia edilizia: abitazione di tipo economico

dimensione: 50/100 mq

livello di prezzo: osservatori del mercato immobiliare, OMI 2° sem.2024, Zona B2-centrale/capoluogo, stato di conservazione normale: min € 600/mq-max € 900/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 Mazzini, nel centro storico di Monteleone d'Orvieto, cielo-terra, di 70 mq, due camere, due bagni, cucina abitabile con camino, senza riscaldamento, in buono stato, non ristrutturato; COMPARATIVO B, sito in P.zza del Municipio n.20-21, nel centro storico di Monteleone d'Orvieto, appartamento posto al piano terra, composto da cucina, camera e bagno con cortile esclusivo al piano terra, ristrutturato nel 2023; COMPARATIVO C, sito in Piazza Pietro Bilancini n.12, nel centro storico di Monteleone d'Orvieto, appartamento sviluppatosi ai piani secondo e terzo, collegati tra loro mediante scala interna, con ingresso al piano primo con spazio comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e bagno al piano secondo e soppalco letto al piano terzo, ristrutturato nel 2018.

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: $775-750/750=(-) 0,03\%$

SERVIZIO IGIENICO: nella quantificazione del prezzo marginale "servizio igienico" è stato considerato un valore a nuovo di euro 4.500. 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-IMPIANTI: il compito della caratteristica consiste nel tenere conto del

grado di deperimento fisico dell'appartamento e della presenza dell'impianto di riscaldamento. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 8%.

DISPONIBILITA' DI PARCHEGGIO: 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 3%.

FINITURE ESTERNE-FACCIATA-COPERTURA: la caratteristica rappresenta il livello di finitura, manutenzione delle facciate esposte su piazze e spazi pubblici, degli infissi, dello stato manutentivo della copertura. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 7%.

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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 9	COMPARATIVO 10
Prezzo	-	48.000,00	26.000,00	40.000,00
Consistenza	33,80	70,00	42,00	44,00
Data [mesi]	0	0,00	12,00	25,00
Prezzo unitario	-	685,71	619,05	909,09
servizio igienico	1,00	2,00	1,00	1,00
stato manutentivo- impianti	4,00	4,00	5,00	8,00
Disponibilità di parcheggio	6,00	6,00	1,00	5,00
finiture esterne- facciata-copertura	9,00	6,00	4,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 9	COMPARATIVO 10
Data [mesi]	0,00	-1,20	-0,65	-1,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	619,05	619,05	619,05
servizio igienico		4.500,00	4.500,00	4.500,00

stato manutentivo- impianti	8 %	3.840,00	2.080,00	3.200,00
Disponibilità di parcheggio	3 %	1.440,00	780,00	1.200,00
finiture esterne- facciata-copertura	7 %	3.360,00	1.820,00	2.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 9	COMPARATIVO 10
Prezzo		48.000,00	26.000,00	40.000,00
Data [mesi]		0,00	-7,80	-25,00
Prezzo unitario		-22.409,52	-5.076,19	-6.314,29
servizio igienico		-4.500,00	0,00	0,00
stato manutentivo- impianti		0,00	-2.080,00	-12.800,00
Disponibilità di parcheggio		0,00	3.900,00	1.200,00
finiture esterne- facciata-copertura		10.080,00	9.100,00	8.400,00
Prezzo corretto		31.170,48	31.836,01	30.460,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **31.155,73**

Divergenza: 4,32% < **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: 33,80 x 921,77 = **31.155,83**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Passaggio a vista su muratura interna (a danno del bene pignorato) di breve tratto di tubazione (impianto di addolcitore di acqua) a favore della proprietà confinante con contestuale danno a carico della muratura. Da ripristinare.	150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.305,83

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.305,83

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	33,80	0,00	31.305,83	31.305,83
				31.305,83 €	31.305,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.082,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.223,83**

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: **€. 4.083,57**

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: **€. 40,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.100,00**

data 05/07/2025

il tecnico incaricato
Katia Mancini