



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2024

creata con Tribù Office 6



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 93/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORVIETO Via Ombrone 13, frazione Sferracavallo, della superficie commerciale di **131,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, deriva da un intervento di lottizzazione residenziale (tramite convenzione con il Comune e della quale parte degli alloggi con contributo regionale per edilizia residenziale pubblica) di relativamente recente realizzazione, con una tipologia edilizia di moderato sfruttamento residenziale. Inserito in un quartiere sviluppatosi negli ultimi decenni ai margini della frazione di Sferracavallo, ai piedi della rupe di Orvieto, la distribuzione abitativa del complesso si sviluppa in tre blocchi di edifici di tre piani fuori terra, oltre ai piani interrati che ospitano i garages e le cantine, separati tra loro da aree verdi e di viabilità pedonale interna alla lottizzazione; ai 10 appartamenti ai piani terra, ognuno dotato di giardino esclusivo, si aggiungono i 13 appartamenti dei primi piani e i 10 dei piani secondi, per un totale di 33 appartamenti, ognuno dotato di box privato, ubicati ai piani interrati raggiungibili tramite rampe site in testa ai tre edifici.

Il corpo 1 della presente perizia è un appartamento abitativo sito al piano terra dell'edificio centrale della lottizzazione, che comprende anche la cantina di pertinenza, sita al piano interrato, e due spazi esterni di esclusiva proprietà adiacenti all'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 815 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Ombrone 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 Pratica n. TR0054391 in atti dal 10/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33879.1/2020)
Coerenze: scala condominiale a est, strada di lottizzazione a ovest, viabilità di distribuzione interna a nord e sud

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B **box doppio** a ORVIETO Via Ombrone 13, frazione Sferracavallo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, deriva da un intervento di lottizzazione residenziale (tramite convenzione con il Comune e della quale parte degli alloggi con contributo regionale per edilizia residenziale pubblica) di relativamente recente realizzazione, con una tipologia edilizia di moderato sfruttamento abitativo. Inserito in un quartiere residenziale sviluppatosi negli ultimi decenni ai margini di una frazione ai piedi della rupe di Orvieto, la distribuzione abitativa del complesso si sviluppa su tre blocchi di edifici di tre piani fuori terra, oltre ai piani interrati che ospitano i garages e le cantine, separati tra loro da aree verdi e di viabilità pedonale interna alla lottizzazione.

Il corpo 2 della presente perizia è un garage sito al piano interrato dello stesso edificio in cui insiste l'appartamento abitativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 815 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 13, consistenza 25 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Ombrone 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 Pratica n. TR0054383 in atti dal 10/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33871.1/2020)

Coerenze: corsia di manovra a sud, contro terra a nord, box altra proprietà a est

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.732,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.122,84
Data della valutazione:	13/09/2024

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 28/06/2006 a firma di Notaio Alessandro Pongelli-Orvieto ai nn. 82.554 rep. di repertorio, iscritta il 07/07/2006 a Terni ai nn. 1976/8996, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 8.500.000 euro.

Importo capitale: 4.250.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 22/10/2008 a firma di Notaio Filippo Clericò-Terni ai nn. 7.062 rep. di repertorio, iscritta il 06/08/2009 a Terni ai nn. 1551/9638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in Quota.

Importo ipoteca: 416.000 euro.

Importo capitale: 208.000 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n.6 - Fgl.125 p.lla 815 sub. 34 e 26

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/02/2017 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 218 rep. di repertorio, iscritta il 04/12/2019 a Terni ai nn. 1650/11926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6.225,84 euro.

Importo capitale: 5.540,34 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/06/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 1.244 rep. di repertorio, trascritta il 11/09/2023 a Terni ai nn. 7527/10003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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: **€. 1.850,83**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 196,39**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.707,65**

Millesimi condominiali: **157,99**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nel suolo inerente al giardino di proprietà è ubicata una cisterna per recupero acque e che, quindi, il condominio, previo preavviso, può accedervi per manutenzione e riparazioni, con obbligo di ripristino a carico del condominio stesso.

Ulteriori avvertenze:

Si fa presente che nella Relazione Notarile, e successiva integrazione, non è riportato il seguente atto, relativo al Regolamento di Condominio:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO a favore CONDOMINIO VIA OMBRONE 9, 11, 13, 15, 17 (sede Orvieto – P.Iva 90013920559) e contro ***Titolare della Ditta Costruttrice e Proprietaria*** derivante da REGOLAMENTO DI CONDOMINIO pratica Atto a rogito Not. Filippo Clericò di Terni in data 16/10/08 rep. 7.045, trascritto a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI – Territorio “Servizio di Pubblicità Immobiliare” in data 27/10/2008 al Reg. Particolare N. 8044 ed al Reg. Generale N. 12476.

E' necessario precisare che nel terreno di proprietà è presente una cisterna interrata condominiale per il recupero dell'acqua piovana (attualmente non funzionante), per la quale esiste una servitù, specificata nell'atto di compravendita e che deve essere reiterata nei futuri atti di compravendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa presente che nella Relazione Notarile e successiva integrazione, non è riportato il seguente atto, comunque antecedente al ventennio (con il quale le proprietarie ante ventennio, eredi della quota del padre deceduto, venivano in possesso dell'intero, acquistando le quote rimanenti in possesso delle eredi dello zio):

- Cessione di Diritti Immobiliari pratica Atto a rogito Not. Franco Pongelli di Orvieto in data 15/04/82 rep. 71.881, reg.to a Orvieto in data 05.05.82 al n. 664 vol. I – trascritto a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI – Territorio “Servizio di Pubblicità Immobiliare” in data 12/05/1982 al Reg. Particolare N. 2670 ed al Reg. Generale N. 3508.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2008), con atto stipulato il 13/11/2008 a firma di Notaio Filippo Clericò-Terni ai nn. 7.175 rep. di repertorio, trascritto il 24/11/2008 a Terni ai nn. 8792/13686.

Nella vendita sono compresi i proporzioni diritti di comproprietà sui beni comuni distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al Fg. 125 p.lla 815 sub. 1 (strada di accesso), sub. 6 (rampa e corsello garage), sub. 7 (vano scale e locali tecnici).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 10/09/2004), trascritto il 03/02/1981 a Terni ai nn. 692/865.

Il titolo è riferito solamente a terreno edificabile ed immobile ivi insistente.

Proprietà pervenuta anche con atti successivi: = pubblicazione di Testamento olografo in morte di F.G., atto a rogito Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 28/10/82 rep. 75.297, reg.to in Orvieto il 17.11.82 al n. 1508 vol. I – trascritto a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 10/12/1982 ai nn. 6861/8869; = Successione Testamentaria (a rettifica della precedente denuncia n. 86 vol. 231 in quanto nella prima l'eredità era stata devoluta per legge e non per testamento) (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 79 vol. 272) – trascritta a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 05/12/1991 ai nn. 7183/9966.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 10/09/2004), trascritto il 03/02/1981 a Terni ai nn. 692/865.

Il titolo è riferito solamente a terreno edificabile ed immobile ivi insistente.

Proprietà pervenuta anche con atti successivi: = pubblicazione di Testamento olografo in morte di F.G., atto a rogito Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 28/10/82 rep. 75.297, reg.to in Orvieto il 17.11.82 al n. 1508 vol. I – trascritto a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 10/12/1982 ai nn. 6861/8869; = Successione Testamentaria (a rettifica della precedente denuncia n. 86 vol. 231 in quanto nella prima l'eredità era stata devoluta per legge e non per testamento) (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 79 vol. 272) – trascritta a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 05/12/1991 ai nn. 7183/9966.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 10/09/2004), trascritto il 03/02/1981 a Terni ai nn. 692/865.

Il titolo è riferito solamente a terreno edificabile ed immobile ivi insistente.

Proprietà pervenuta anche con atti successivi: = pubblicazione di Testamento olografo in morte di F.G., atto a rogito Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 28/10/82 rep. 75.297, reg.to in Orvieto il 17.11.82 al n. 1508 vol. I – trascritto a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 10/12/1982 ai nn. 6861/8869; = Successione Testamentaria (a rettifica della precedente denuncia n. 86 vol. 231 in quanto nella prima l'eredità era stata devoluta per legge e non per testamento) (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 79 vol. 272) – trascritta a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 05/12/1991 ai nn. 7183/9966.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 10/09/2004), trascritto il 03/02/1981 a Terni ai nn. 692/865.

Il titolo è riferito solamente a terreno edificabile ed immobile ivi insistente.

Proprietà pervenuta anche con atti successivi: = pubblicazione di Testamento olografo in morte di F.G., atto a rogito Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 28/10/82 rep. 75.297, reg.to in Orvieto il 17.11.82 al n. 1508 vol. I – trascritto a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 10/12/1982 ai nn. 6861/8869; = Successione Testamentaria (a rettifica della precedente denuncia n. 86 vol. 231 in quanto nella prima l'eredità era stata devoluta per legge e non per testamento) (den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 79 vol. 272) – trascritta a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI in data 05/12/1991 ai nn. 7183/9966.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2004 fino al 13/11/2008), con atto stipulato il 10/09/2004 a firma di Notaio Alessandro Pongelli-Orvieto ai nn. 72.624 rep. di repertorio, trascritto il 01/10/2004 a Terni ai nn. 7131/11614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che nella Relazione Notarile e successiva integrazione, non è riportato il seguente atto, relativo alla Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Orvieto e il titolare della Impresa realizzatrice dell'intervento edilizio:

- ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO a favore COMUNE DI ORVIETO (sede Orvieto – P.Iva 81001510551 e contro ***Ditta Costruttrice e Proprietaria*** derivante da CONVENZIONE EDILIZIA pratica Atto a rogito Segretario Comunale di Orvieto Dr. Claudio POLLINI in data 14/03/07 rep. 10.731, trascritta a Terni – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI – Territorio “Servizio di Pubblicità Immobiliare” in data 22/03/2007 al Reg. Particolare N. 2203 ed al Reg. Generale N. 3593.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **111/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre fabbricati di civile abitazione, rilasciata il 08/05/2006, agibilità del 28/08/2008 con il n. 102/2008 di protocollo.

Variante n. 202 del 17/07/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.22 del 10/04/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziali sature. Sulla zona insistono anche vincoli di carattere paesaggistico, di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, e di notevole interesse pubblico, così come stabilito dal D.M. 5 giugno 1992.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di collegamento dei due spazi esterni a giardino con passaggio a ballatoio sopra alla rampa veicolare, accesso pedonale dalla strada di lottizzazione (lato ovest) con scale, marciapiede esterno perimetrale all'appartamento con spazio pavimentato adiacente alla veranda e pergolato non fisso a terra. (normativa di riferimento: accertamento di compatibilità ai sensi dell'art.154 della L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Scia in sanatoria per l'edilizia, dopo l'ottenimento del parere relativo al vincolo paesaggistico ed il deposito di pratica strutturale (per il "ballatoio") alla Regione.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per redazione e presentazione pratica Scia e per pratica di accertamento di compatibilità relativa al vincolo paesaggistico.: €2.500,00
- oneri per diritti di segreteria (Comune): €320,00
- spese tecniche per redazione elaborati relativi alla valutazione della sicurezza per accertamento di conformità relativa alle strutture del ballatoio, da allegare alla pratica di sanatoria edilizia: €1.300,00
- oneri per diritti di deposito (Regione): €257,00
- sanzioni (Comune): €3.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi circa.

Si rende necessaria una pratica di sanatoria con S.c.i.a. per accertamento di compatibilità per regolarizzazione dei manufatti, sia relativamente al vincolo paesaggistico che insiste nella zona (art.136 D.Lgs. 42/2004) da inoltrare preventivamente, sia per la pratica relativa all'ufficio Edilizia privata (ai sensi dell'art.154 della L.R. 1/2015). Infine dovrà essere redatta e depositata presso gli uffici della Regione una pratica per la valutazione della sicurezza in accertamento di conformità relativamente all'aspetto strutturale del "ballatoio".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ORVIETO VIA OMBRONE 13, FRAZIONE SFERRACAVALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORVIETO Via Ombrone 13, frazione Sferracavallo, della superficie commerciale di **131,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, deriva da un intervento di lottizzazione residenziale (tramite convenzione con il Comune e della quale parte degli alloggi con contributo regionale per edilizia residenziale pubblica) di relativamente recente realizzazione, con una tipologia edilizia di moderato sfruttamento residenziale. Inserito in un quartiere sviluppatosi negli ultimi decenni ai margini della frazione di Sferracavallo, ai piedi della rupe di Orvieto, la distribuzione abitativa del complesso si sviluppa in tre blocchi di edifici di tre piani fuori terra, oltre ai piani interrati che ospitano i garages e le cantine, separati tra loro da aree verdi e di viabilità pedonale interna alla lottizzazione; ai 10 appartamenti ai piani terra, ognuno dotato di giardino esclusivo, si aggiungono i 13 appartamenti dei primi piani e i 10 dei piani secondi, per un totale di 33 appartamenti, ognuno dotato di box privato, ubicati ai piani interrati raggiungibili tramite rampe site in testa ai tre edifici.

Il corpo 1 della presente perizia è un appartamento abitativo sito al piano terra dell'edificio centrale della lottizzazione, che comprende anche la cantina di pertinenza, sita al piano interrato, e due spazi esterni di esclusiva proprietà adiacenti all'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 815 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Ombrone 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 Pratica n. TR0054391 in atti dal 10/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33879.1/2020)
Coerenze: scala condominiale a est, strada di lottizzazione a ovest, viabilità di distribuzione interna a nord e sud

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto centro, Orvieto Scalo). 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, lago di Bolsena, Monte Peglia, Todi.

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri
ferrovia distante 3,5 km
autostrada distante 5,2 km

ottimo 
ottimo 
ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
eccellente 
eccellente 
ottimo 
ottimo 
eccellente 
ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, con destinazione catastale A/2, si trova al piano terra in testata ovest all'edificio centrale della lottizzazione, con esposizione su tre lati; l'ampio androne condominiale conduce al vano scale ed all'ascensore, oltre all'accesso all'appartamento in questione.

L'appartamento, con buone finiture e dotazioni, è composto da un ampio soggiorno con un ridotto spazio destinato a ingresso, un ripostiglio da un lato e la cucina ricavata in un apposito angolo suddiviso con un muretto rispetto al soggiorno; da quest'ultimo una grande porta-finestra conduce alla veranda (denominata "serra addossata" negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia) attraverso la quale si accede al giardino, lato sud. Dallo spazio d'ingresso si accede ad un ridotto vano multiuso che ha un piccolo spazio coperto esterno (un piccolo portico) e l'accesso diretto allo spazio esterno di pertinenza posto sul lato nord. Dal soggiorno, dalla parte opposta dell'ingresso, una porta in legno decorato conduce al disimpegno di distribuzione della zona notte, dotata di due servizi igienici e di tre camere delle quali due di ampia metratura, solo una (la più grande) è dotata di porta finestra con accesso al giardino esterno, le altre hanno finestre con parapetto. La superficie che collega la zona d'ingresso con la porta per la zona notte è caratterizzata da un controsoffitto d'arredo, così come il soggiorno con due altezze diverse definite con andamento sinuoso. Le finiture sono in buono stato di manutenzione, con infissi esterni in legno lasciato al naturale con doppie guarnizioni e vetro-camera, protetti da tapparelle in Pvc, porte interne in legno al naturale ad anta scorrevole, tranne quella tra soggiorno e disimpegno-notte che è a battente in legno modanato e dipinto. Per quanto riguarda i pavimenti, soggiorno e zona notte presentano mattonelle in gres porcellanato quadrate di colore chiaro disposte in diagonale, i servizi igienici invece hanno pavimenti mattonelle in monocottura in colore chiaro disposte a rombo con rivestimenti coordinati dello stesso materiale fino ad un'altezza di m. 2,20 circa.

Relativamente allo spazio esterno, giardino dell'abitazione, è composto di due aree separate dalla rampa carrabile di accesso all'autorimessa interrata; si fa notare che catastalmente (e negli elaborati grafici del Permesso di Costruire) sono divisi e non collegati, mentre di fatto sono collegati da un "ballatoio" che collega i due muri della rampa e che permette la fruizione di entrambe le aree verdi di proprietà, senza dover rientrare nell'appartamento. Nel contempo, nelle planimetrie citate non è presente nemmeno l'accesso pedonale (lato ovest del muro di recinzione) e relativi gradini, al giardino posto a nord. I due giardini sono raggiungibili dall'appartamento tramite le porte-finestre del soggiorno (tramite la veranda), della camera da letto più grande e del piccolo vano multiuso (denominato "ripostiglio" negli elaborati grafici allegati alla originaria pratica edilizia) vicino all'ingresso, inoltre sono presenti anche due cancelletti pedonali per l'accesso/uscita, uno sul vialetto pedonale di distribuzione interna della lottizzazione e l'altro sulla strada, vicino alla rampa di accesso all'interrato. Sistemati a prato, i due spazi presentano anche alcuni alberi di varie essenze e di media grandezza che ombreggiano parzialmente anche la casa, lungo i muri perimetrali in cemento armato, di altezza di circa 1 metro, c'è una siepe che impedisce l'introspezione dall'esterno.

La cantina di pertinenza, sita al piano interrato e raggiungibile sia con le scale condominiali che con l'ascensore, si trova in posizione comoda ed è composta di due vani, il primo di piccola dimensione e l'altro più grande e dotato di finestra apribile a vasistas.

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco tinteggiato	buono	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco tinteggiato	ottimo	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente	buono	

realizzato in legno e acciaio , gli accessori presenti sono: blindatura

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno. con guarnizioni a taglio termico e dotati di vetrocamera

ottimo 

infissi interni: ad anta scorrevole / anta a battente realizzati in legno

ottimo 

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in gres porcellanato

ottimo 

pavimentazione esterna: realizzata in cotto / gres porcellanato

buono 

Degli Impianti:

ascensore:

buono 

citofonico: video

buono 

elettrico: sottotraccia e sfilabile , la tensione è di 220V

buono 

termico: radiante a pavimento con alimentazione in gas metano

buono 

antenna collettiva:

buono 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato. pilastri

buono 

travi: costruite in cemento armato

buono 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

buono 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	114,50	x	100 %	=	114,50
veranda	8,00	x	80 %	=	6,40
portico	2,77	x	35 %	=	0,97
giardino	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino	337,00	x	2 %	=	6,74
Totale:	487,27				131,11

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. La relativamente recente edificazione del complesso comporta dotazioni e caratteristiche costruttive generalmente sconosciute ad altri immobili di realizzazione più datata, inoltre la posizione decentrata del complesso garantisce tranquillità e silenziosità, con il solo traffico veicolare dei residenti, nonché affaccio libero da presenze edilizie prossime e quindi con la piena luminosità; infine la dotazione di spazi esterni a giardino di esclusiva proprietà e l'esposizione verso tre diversi punti cardinali dei tre lati esterni dell'appartamento donano all'immobile caratteristiche non comuni ad altri cespiti. Di contro la presenza dell'angolo cottura, piuttosto che di un vano cucina propriamente detto, è distante dalle abitudini locali, rientrando in un modus vivendi considerato più "moderno" e non sempre ben accetto.

Per quanto riguarda i riferimenti delle quotazioni desumibili da listini immobiliari di varia provenienza, si sottolinea la disponibilità dell'aggiornamento al II trimestre del 2024 del Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, mentre i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono fermi ad un anno fa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,11 x 1.225,00 = **160.609,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.609,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.609,75**

BENI IN ORVIETO VIA OMBRONE 13, FRAZIONE SFERRACAVALLLO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a ORVIETO Via Ombrone 13, frazione Sferracavallo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, deriva da un intervento di lottizzazione residenziale (tramite convenzione con il Comune e della quale parte degli alloggi con contributo regionale per edilizia residenziale pubblica) di relativamente recente realizzazione, con una tipologia edilizia di moderato sfruttamento abitativo. Inserito in un quartiere residenziale sviluppatosi negli ultimi decenni ai margini di una frazione ai piedi della rupe di Orvieto, la distribuzione abitativa del complesso si sviluppa su tre blocchi di edifici di tre piani fuori terra, oltre ai piani interrati che ospitano i garages e le cantine, separati tra loro da aree verdi e di viabilità pedonale interna alla lottizzazione.

Il corpo 2 della presente perizia è un garage sito al piano interrato dello stesso edificio in cui insiste l'appartamento abitativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 815 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 13, consistenza 25 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Ombrone 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 Pratica n. TR0054383 in atti dal 10/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33871.1/2020)

Coerenze: corsia di manovra a sud, contro terra a nord, box altra proprietà a est

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto centro, Orvieto Scalo). 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, lago di Bolsena, Monte Peglia, Todi.

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri

ottimo 

ferrovia distante 3,5 km

ottimo 

autostrada distante 5,2 km

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, con destinazione catastale C/6, si trova al piano interrato dell'edificio centrale della lottizzazione, raggiungibile con rampa posizionata di testa all'edificio, lato ovest. Il cespite in questione si trova alla fine della rampa, a sinistra, quindi comodamente raggiungibile, ed è di dimensione tale da permettere il parcheggio di due auto. Anche l'altezza è superiore alla media degli interrati di nuova costruzione e la larghezza dell'accesso, dotato di serranda basculante, è decisamente ampia. Internamente le pareti contro terra sono in cemento armato e quelle divisorie in blocchetti rasati, tutte tinteggiate bianche, il pavimento è in cemento liscio, classica pavimentazione degli interrati destinati ad autorimessa.

Il garage è dotato di una finestra apribile a vasistas e prospiciente sul lato nord dell'edificio, di impianto elettrico ed anche di un rubinetto collegato all'impianto idrico.

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
	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

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. La relativamente recente edificazione del complesso comporta dotazioni e caratteristiche costruttive generalmente sconosciute ad altri immobili di realizzazione più datata, inoltre la posizione decentrata del complesso garantisce traffico veicolare contenuto ed in pratica solo dei residenti. La posizione del garage, vicino alla rampa di accesso all'interrato, facilita il suo raggiungimento e le manovre per entrare, la dotazione di finestra e rubinetto dell'acqua, oltre che ad un'altezza interna superiore alla media, alla larghezza dell'apertura di accesso e dall'ampia superficie dello stesso garage, forniscono al cespite un plus valore. Da considerare che il valore del garage in questo caso non viene incrementato dalla posizione dell'edificio, fuori dal centro storico e quindi non appetibile per fruitori esterni al condominio.

Per quanto riguarda i riferimenti delle quotazioni desumibili da listini immobiliari di varia provenienza, si sottolinea la disponibilità dell'aggiornamento al II trimestre del 2024 del Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, mentre i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono fermi ad un anno fa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 650,00 = **17.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.550,00**

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 dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tuttavia tengono conto della superficie netta degli alloggi, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano decisamente 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: Orvieto, osservatori del mercato immobiliare Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni, Listino 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	131,11	0,00	160.609,75	160.609,75
B	box doppio	27,00	0,00	17.550,00	17.550,00
				178.159,75 €	178.159,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.427,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.732,75**

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: **€. 25.609,91**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.122,84**

data 13/09/2024

il tecnico incaricato
Stefano Aguzzi