

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

N. Gen. Rep. **000057/12**

**Giudice Dr. DOTT.SSA PALMIERI ILARIA**  
**Custode Giudiziario DOTT.SSA MACCARINO GIULIANA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ivano germani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 801*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 801*  
*C.F. GRMVNI60L19G148N- P.Iva 00630680551*

*con studio in Orvieto (Terni) VIA PO, 17*  
*telefono: 0763/344354*  
*cellulare: 339/8793904*  
*fax: 0763/344354*  
*email: ivano.germani@tiscali.it*

**Beni in Orvieto (Terni) via della commenda, 12  
Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Orvieto (Terni) frazione centro storico via della commenda, 12.  
Composto da piano primo dove trova ubicazione locale adibito ad attività commerciale, il locale risulta molto fatiscente a livello di finiture e arredamenti.  
L'ingresso avviene da via dello Commenda per mezzo di scala interna in acciaio fatiscente.  
Posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **115,00**  
Identificato al catasto fabbricati:  
intestato a [REDACTED] foglio 181 mappale 485 subalterno 33, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 107, composto da vani 90, posto al piano 1, -rendita: 1'933,61.  
Coerenze: via della Commenda, altri fabbricati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: in centro storico commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), cinema (buono), municipio (buono), farmacie (buono), teatro (buono), scuola media inferiore (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5), ferrovia (3), autobus (1), superstrada (40).

**3. STATO DI POSSESSO:**

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:*

Sentenza per divisione derivante da SENTENZA TRIBUNALE REP. 138/2017 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 15/02/2017 ai nn. REP. 138/2017 trascritto a TERNI in data 11/04/2017 ai nn. R.G. 3653 R.P. 2381

*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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVA**, contro [REDACTED], a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 06/12/2011 ai nn. REP. 155/2011 iscritto a TERNI in data 17/07/2017 ai nn. R.G. 7413 R.P. 1003  
importo ipoteca: € 54'000,00  
importo capitale: € 27'857,70

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 03/07/2017 ai nn.  
REP. 1745/2017 trascritto a TERNI in data 10/08/2017 ai nn. R.G. 8497 R.P.  
5830

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] NATO A ORVIETO IL [REDACTED]  
proprietario dal 15/02/2017 ad oggi in forza di sentenza tribunale con atto registrato a  
TERNI in data 15/02/2017 ai nn. Rep. 138 trascritto a TERNI in data 14/07/2017 ai nn.  
2381.3/2017

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] NATA A ORVIETO IL [REDACTED]  
[REDACTED] NATO A ORVIETO [REDACTED]  
[REDACTED] NATO A ORVIETO IL [REDACTED]  
da data antecedente il ventennio al 11/07/2015  
[REDACTED] nata a Orvieto il [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Orvieto il [REDACTED] proprietario dal 12/04/1982 al  
31/05/1983 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ORVIETO in data  
12/04/1982 ai nn. 22 VOL. 240  
[REDACTED] nata a Orvieto il [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Orvieto il [REDACTED] proprietario dal 31/05/1983 al  
05/06/1990 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ORVIETO in data  
31/05/1983 ai nn. 244  
[REDACTED] NATA A ORVIETO IL [REDACTED]  
[REDACTED] NATA A ORVIETO IL [REDACTED] proprietario dal 05/06/1990 al  
14/05/1991 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ORVIETO in data  
04/12/1990 ai nn. 18 VOL. 270

██████████ NATA A ORVIETO IL ██████████  
██████████ NATA A ORVIETO IL ██████████ proprietario dal 14/05/1991  
al 18/10/1991 in forza di DECRETO TRASFERIMENTO a firma di TRIBUNALE DI  
ORVIETO in data 14/05/2015 ai nn. REP. 165  
██████████ NATO A ORVIETO IL ██████████  
██████████ NATA A ORVIETO IL ██████████ proprietario dal 18/10/1991  
al 23/11/2007 in forza di SENTENZA DI TRASFERIMENTO a firma di TRIBUNALE  
DI ORVIETO in data 18/10/1991 ai nn. REP. 382  
██████████ NATO A ORVIETO IL ██████████  
██████████ NATA A ORVIETO IL ██████████  
██████████ NATA A ORVIETO IL ██████████  
██████████ NATA A ORVIETO IL ██████████ proprietario dal 23/11/2007  
al 15/02/2017 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ACQUASPARTA  
in data 09/09/2008 ai nn. 24 VOL. 360

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il presente immobile fa parte di un complesso immobiliare edificato intorno agli anni '50  
pertanto non sono reperibili alcun tipo di autorizzazioni urbanistiche.

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Orvieto (Terni) centro storico via della commenda, 12.

Il locale posto al piano primo risulta avere accesso dal piano stradale Via della Commenda, 12 per mezzo di una scala in acciaio fatiscente, internamente lo stesso immobile risulta avere finiture molto fatiscenti, le quali senza alcun dubbio hanno esigenza di essere manutenzionate.

Per quanto riguarda le strutture, le stesse da un punto di vista strettamente visivo non risultano avere particolare problematiche, pertanto il locale si può ritenere strutturalmente idoneo.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, lo stesso non risulta rispettare le vigenti normative, pertanto esige una manutenzione straordinaria con rifacimento dello stesso.

L'unità immobiliare attualmente censita al catasto edilizio urbano al Fog. 181 P.IIa 485 sub 33 è derivata da una variazione catastale redatta dal sottoscritto ed approvata dall'Agenzia delle Entrate\_Ufficio Territorio con Prot. **TR0000408 del 04/01/2017**, la stessa variazione ha visto la soppressione del sub 28 e la costituzione del sub 32-33.

Tale variazione è avvenuta a seguito dell'approvazione da parte del Giudice Dott.ssa Giubilie Natalia del progetto divisionale causa **R.G. 21/2016 come da verbale del 29/11/2016** dove si richiedeva il frazionamento per la divisione in natura dei beni.

Visto quanto sopra descritto, il Tribunale Civile di Terni ha proceduto poi, tramite **SENTENZA Rep. 138 del 15/02/2017** a dividere le unità immobiliari che componevano il Lotto 4 all'interno della perizia E.I. 4/2013, attribuendo alle Sig.re [REDACTED] in pari quote i locali commerciali posti al piano terrano e n.2 ambienti posti al piano primo, mentre al Sig. [REDACTED] ha attribuito la piena proprietà del locale commerciale posto al piano primo.

A seguito di quanto sopra descritto con la presente perizia integrativa si va a definire ed a valutare un nuovo lotto unico per il solo piano primo, il quale verrà attribuito in piena proprietà all'esecutato.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED] foglio 181 mappale 485 subalterno 33, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 107, composto da vani 90, posto al piano 1, - rendita: 1'933,61.

Coerenze: via della Commenda, altri fabbricati.

L'edificio è stato costruito nel 1950.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n. 12 ed ha un H interna di circa 2,60 ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE COMMERCIALE	Sup. reale netta	80,00	1,00	80,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>80,00</b>		<b>80,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: aperture rivestite in basaltina, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: tavole di legno, condizioni: buone.

Giudice Dr. DOTT.SSA PALMIERI ILARIA  
Curatore/Custode: DOTT.SSA MACCARINO GIULIANA  
Perito: Geom. ivano germani

**Impianti:**  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sul piano estimativo la valutazione dell'immobile commerciale si basa sul calcolo del suo più probabile valore di mercato attuale, che risulta essere l'aspetto economico più adatto ad una sua eventuale compravendita.

Al calcolo del valore di mercato si arriverà mediante il procedimento di stima sintetico comparativo in cui si terrà conto dei parametri tecnici.

Per il più corretto andamento dell'indagine conoscitiva del valore di mercato si svilupperanno quindi il sistema e le considerazioni necessarie per addivinare alla valutazione dell'elemento tecnico unitario assunto e cioè il metro quadrato di superficie utile dell'intero immobile e delle loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche e cioè altezza, salubrità, luminosità, rapporto della superficie con la destinazione del vano medesimo, materiali di rifinitura, infissi ecc....

Inoltre si eseguirà l'individuazione della categoria territoriale (classe demografica del Comune) e dell'ubicazione urbana, confrontando tipologia e prezzi della zona, tenendo conto dell'altezza di piano, dell'incidenza delle varie murature dell'intero immobile nel prezzo unitario, tenendo conto inoltre della vetustà dell'immobile visto che originariamente è stato realizzato intorno agli anni 1950 e sono trascorsi di conseguenza circa 65 anni, coefficiente di abbattimento tenuto in conto su adeguamenti e correzioni della stima.

Dalle considerazioni sopra descritte, tenendo conto sia dei parametri tecnici che di tutte le varie considerazioni fatte, si può andare a calcolare il più probabile valore di mercato dell'intero edificio che presumibilmente potrebbe essere il prezzo di mercato più consono per una sua eventuale compravendita.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di ORVIETO, ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: RICERCA DI MERCATO AGENZIE IMMOBILIARI ORVIETO.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. locale commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
LOCALE COMMERCIALE	80,00	€ 2.250,00	€ 180.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 180.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 180.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 180.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale	115,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ 27.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 153.000,00

Relazione lotto 004 creata in data 14/03/2018  
Codice documento: E141-12-000057-004

il perito  
Geom. ivano germani

**Allegato N.04**  
*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**



**FOTO 4**



**FOTO 5**



**FOTO 6**



**FOTO 7**



**Allegato N.02**  
*PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO*



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0000408 del 04/01/2017

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

Via Della Commenda

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 181

Particella: 485

Subalterno: 33

Compilata da:  
Germani Ivano

Iscritto all'albo:  
Geometri

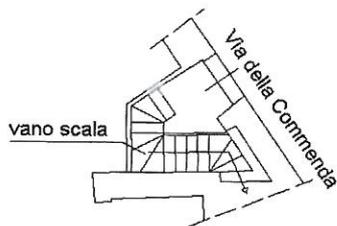
Prov. Terni

N. 00801

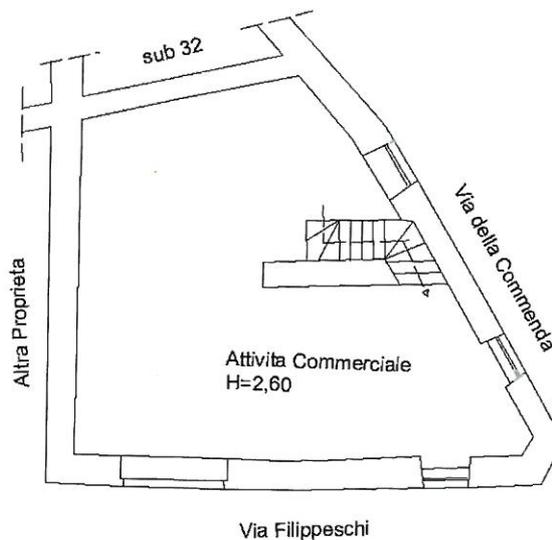
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2018 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 181 - Particella: 485 - Subalterno: 33 >  
VIA DELLA COMMENDA n. 12 - ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2140778e7575b2ac75dc507603e26b88  
Firmato Da: GERMANI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2140778e7575b2ac75dc507603e26b88

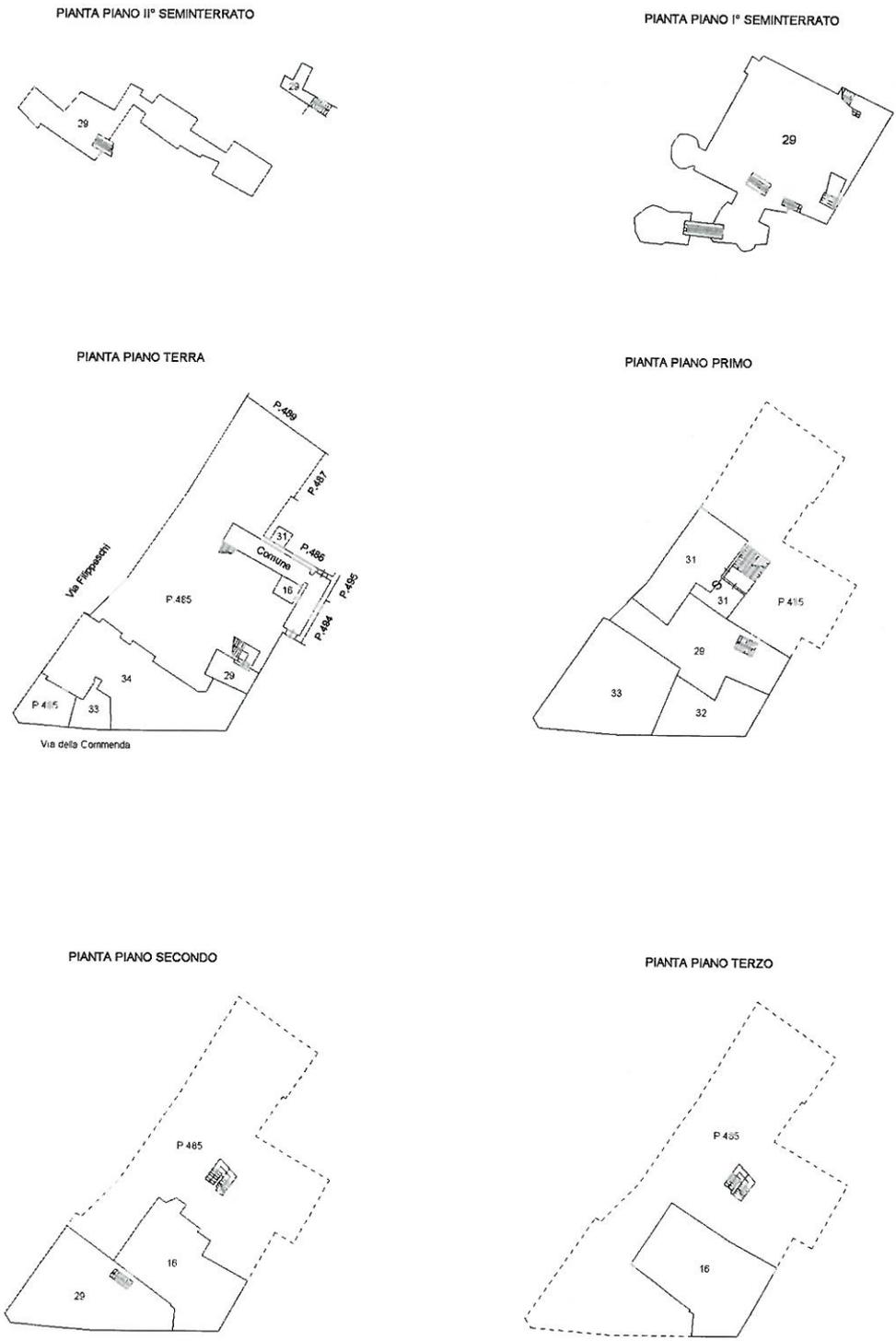
Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2018 - n. T237539 - Richiedente: GRMVNI60L19G148N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b> Comune di Orvieto Dimostrazione grafica dei subalterni	Compilato da: <b>Magistrato Fabrizio</b> Foglio: <b>181</b>	Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Particella: <b>485</b>	Prov. <b>Terni</b> P. n. <b>485</b>	N. <b>975</b>
	Sezione: Tipo Mappale n.	del del	n. <b>21/02/2018</b> del	n. <b>21/02/2018</b> del

### ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Terni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2018 - Comune di ORVIETO (GI48) - < Foglio: 181 - Particella: 485 - Elaborato planimetrico >  
 Firmato Da: GERMANI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2140778e7575b2ac75dc507603e26b88

