TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

Promossa da:

OMISSIS mandataria di
OMISSIS
contro
OMISSIS ed ALTRI

PROCEDIMENTO N. **2429/2020** R.G.
(E.I. 203/2017 e 27/2020)

Giudice: **Dott. Francesco Angelini**
Custode Giudiziario: **Avv. Tatiana Galanello**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:
Geom. Alberto Teofoli
Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni
Partita I.V.A.: 00764230553
tel.: 0744/406091 - fax: 0744/406091
e-mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it
pec: alberto.teofoli@geopec.it

LOTTO 5B

Beni in **Orvieto**
Via dei Tessitori n. 9 (Località Fontanelle di Bardano)

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Villa singola ad Orvieto, Via dei Tessitori 9 (Località Fontanelle di Bardano), della Superficie Commerciale di circa **190,07** mq, per la quota di 1/4 della piena proprietà e di 1/4 della nuda proprietà spettante a OMISSIS.
Fabbricato isolato con piccola Corte di pertinenza, sito in Orvieto (TR), Via dei Tessitori n. 9 (Catastalmente Località Pian Nuovo n. 6), che si articola su due piani, di cui uno parzialmente interrato. Al piano primo vi è l'abitazione, mentre al piano terra, in parte interrato sul lato nord, vi è un ampio vano non abitabile, un bagno, un ripostiglio ed il garage.
(Coordinate GIS 42.750007, 12.076758)
L'Unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo con scala interna.

Identificato al Catasto Terreni:

- Foglio n. 63, Particella n. 76, Partita 1, qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale di mq 421 tra area coperta e scoperta;

Identificato al Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 721,75, Indirizzo Catastale: Località Pian Nuovo n. 6, piano: T-1, intestato a:
  - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2.

  L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra.

Identificato al Catasto Terreni:

Terreni adiacenti al fabbricato per la quota di 1/8 della Piena Proprietà e di 1/8 della Nuda Proprietà spettante a OMISSIS.

- Foglio n. 63, Particella n. 25, qualità Area Rurale, Superficie Catastale di mq 3480, intestato a:
  - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2.

- Foglio n. 63, Particella n. 74, qualità Area Rurale, Superficie Catastale di mq 1265, intestato a:
  - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**190,07 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 108.947,04**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda):	**€ 92.600,00**
Data della valutazione:	**13/01/2022**

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta abitato da OMISSIS in qualità di Usufruttuaria per 1/2.

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:

Domanda Divisione Giudiziale presso il Tribunale di Terni, in data 18/12/2020, Repertorio n. 6596, trascritta a Terni il 18/01/2021 al n. 320 del R.P., a favore e contro di:
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS;
- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS;
- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS.

Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Orvieto, col Foglio n. 63, Particelle n. 76 (Ente Urbano), n. 25 (Terreno), n. 74 (Terreno) ed al Catasto Fabbricati col Foglio n. 63, Particelle n. 76 sub 4 (Abitazione) e n. 76 sub 4 (Ente Urbano).

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Atto di Asservimento** dell'area sita nel Comune di Orvieto, identificata al Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 57, trascritto il 07/12/1977 al n. 5649, a favore di Ente Autonomo per la Bonifica, l'irrigazione e la valorizzazione fondiaria nelle Provincie di Arezzo, Perugia, Siena e Terni, con sede in Arezzo, contro OMISSIS, nato ad OMISSIS il OMISSIS, derivante da Patti ed obbligazioni nascenti dalla Scrittura Privata in data 31/08/1977, autenticata dal Notaio Carlo Antonelli, in data 31/08/1977 e 29/11/1977.
  Gravante sui terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Orvieto, con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 57 (da cui derivano le attuali Particelle pignorate n. 73, n. 74 e n. 76) ed altre Particelle estranee alla Procedura.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** attiva, stipulata il 22/07/2013 al n. 496/2013 di Repertorio, iscritta il 24/04/2014 a Terni al n. 335 del R.P., a favore di OMISSIS, con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, contro OMISSIS, nato ad OMISSIS (XX) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Orvieto.
  Importo Ipoteca: € **XXX.XXX,XX**.
  Importo Capitale: € **XXX.XXX,XX**.
  Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 73 Sub 14, Particella n. 73 Sub 15 nuda proprietà per 1/1, con il Foglio n. 63, Particella n. 76 Sub 4 e Particella n. 73 Sub 8 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 nuda proprietà per 1/2 e su altri beni e contro altri Soggetti.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**, stipulato il 06/12/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni, al n. 1455/2013 di Repertorio, trascritto il 27/12/2013 a Terni al n. 9080 del R.P., a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, nato a OMISSIS (XX) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.
  Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4 nuda proprietà per 1/2 ed al Catasto Terreni del Comune di Orvieto (TR) con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 nuda proprietà per 1/2 e su altri beni e contro altri Soggetti.

- **Pignoramento**, stipulato il 21/10/2017, a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni, al n. 2832/2017 di Repertorio, trascritto il 01/12/2017 a Terni al n. 8368 R. P., a favore di OMISSIS, con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, contro OMISSIS, nato ad OMISSIS (XX) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.
  Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 73 sub 14, Particella n. 73 sub 15 nuda proprietà per 1/1 e con il Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4, e Particella n. 73 sub 8 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74 nuda proprietà per 1/2 e su altri beni e contro altri Soggetti.

- **Pignoramento**, trascritto a Terni il 04/03/2020 al n. 1535 del R.P., Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 04/02/2020 al n. 223 di Repertorio, a favore di OMISSIS, con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, contro OMISSIS, nato a OMISSIS (XX) il OMISSIS, c.f. OMISSIS.
  Gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR), con il Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4, natura Ente Urbano per la quota di 1/2 della Nuda Proprietà.

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: (2020)	**€ 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**

Quote millesimali dell'immobile: generali abitazione	**0,00**
Quote millesimali dell'immobile: generali autorimessa	**0,00**

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali:

- Proprietari, dal 15/06/2019 ad oggi, in seguito alla morte dell'usufruttuario per 1/2 OMISSIS (Le Volture Catastali per la riunione di Usufrutto non sono state ancora presentate):
  - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, per la quota di 1/2 Usufrutto;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, per la quota di 1/4 della Piena Proprietà e per 1/4 della Nuda Proprietà;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, per la quota di 1/4 della Piena Proprietà e per 1/4 della Nuda Proprietà.

Riguardante i beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto, con il Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 74.

Precedenti:

- Proprietari, dal 23/11/1989 al 15/06/2019:
  - OMISSIS, nata ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2 di Usufrutto;
  - OMISSIS, nato ad OMISSIS (XX) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2 della Nuda Proprietà;
  - OMISSIS, nato ad OMISSIS il OMISSIS, c,f. OMISSIS, per la quota di 1/2 della Nuda Proprietà;
  - OMISSIS, nato ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2 dell'Usufrutto;

con Atto di compravendita, stipulato il 23/11/1989 a firma di Notaio Franco Pongelli, con sede in Orvieto al n. 123591 di Repertorio, trascritto il 19/12/1989 a Terni al n. 7591 del R.P..
Riguardante i beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto, con il Foglio n. 63, Particella n. 76 sub. 1 (Ente Comune), Particella n. 76 sub 2, Particella n. 76 sub 3 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 63, Particella n. 25 (ex 25/A ed ex 57/B), Particella n. 74 (ex 25/C), da cui derivano le attuali Particelle Pignorate.

7) PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Pratiche Edilizie:

Concessione Edilizia n. **180/2001**, intestata a OMISSIS, per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento, rilasciata il 16/05/2001 con il n. 180/2001 di Protocollo.
Il titolo è riferito al Fabbricato contraddistinto con la Particella n. 76.

7.2 Conformità Edilizia:

Il fabbricato è di remota costruzione antecedente al 1942.
Lo scrivente durante il sopralluogo, rispetto al provvedimento sopra menzionato, ha accertato alcune difformità con lo stato di fatto:

- i pilastri del portico al piano terra sono posizionati in maniera leggermente diversa rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 180/2001;
- al piano terra i fondelli interni, le aperture interne e la conformazione della scala interna sono leggermente diverse da quelle assentite;
- al piano terra sul lato nord non è stata realizzata la porta di accesso al vano pluriuso;
- una dimensione dell'ampliamento, prevista in m. 4,00 è stata realizzata di m. 3,80, realizzando quindi una minore superficie coperta e un minor volume;
- le altezze esterne del fabbricato sono tutte inferiori a quelle assentite;
- al piano primo il fondello della camera più piccola è stato realizzato in modo leggermente diverso come pure la scala interna.

Sul terreno distinto con la Particella n. 25, sono state realizzate delle costruzioni precarie, che non sono sanabili e vanno pertanto demolite.

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. n. 1/2015, ad eccezione delle costruzioni precarie realizzate sul terreno distinto con la Particella n. 25, che non sono sanabili e vanno pertanto demolite.
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la Sanatoria Edilizia, comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge e spese, in via largamente presuntiva: € 2.500,00;
- Oneri per la demolizione, comprese le spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge, in via largamente presuntiva: € 5.000,00.

7.3 Conformità Catastale:

L'immobile è conforme.
La planimetria Catastale attuale corrisponde con lo stato di fatto.

7.4 Situazione Urbanistica:

P.R.G. - Piano Regolatore Generale vigente, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 169, del 01 dicembre 2008, l'immobile ricade in zona Ela — Aree agricole a prevalente indirizzo produttivo.

7.5 Conformità Urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

7.6 Corrispondenza dati Catastali/Atto:

In data 15/06/2019 è deceduto il signor OMISSIS, usufruttuario per 1/2.
Le volture catastali per la Riunione di Usufrutto non sono state presentate.

Nell'Intestazione Catastale dell'Unità Immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto, col Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4 e dei terreni distinti al Catasto Terreni col Foglio n. 63 Particelle n. 25 e n. 74, i diritti spettanti a OMISSIS e OMISSIS sono indicati come "proprietà" mentre in realtà si tratta di nuda proprietà.
Occorre presentare le Volture Catastali (Terreni e Fabbricati) per la Riunione di Usufrutto, in morte di OMISSIS, rettificando nel contempo le intestazioni, il costo stimato per l'incombente è di € 500,00, comprese le spese tecniche.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Villa Singola
Via dei Tessitori n. 9 (Località Fontanelle di Bardano) - Orvieto

Villa singola ad Orvieto, Via dei Tessitori 9 (Località Fontanelle di Bardano), della Superficie Commerciale di circa **190,07** mq, per la quota di 1/4 della piena proprietà e di 1/4 della nuda proprietà spettante a OMISSIS.
Fabbricato isolato con piccola Corte di pertinenza, sito in Orvieto (XX), Via dei Tessitori n. 9 (Catastalmente Località Pian Nuovo n. 6), che si articola su due piani, di cui uno parzialmente interrato. Al piano primo vi è l'abitazione, mentre al piano terra, in parte interrato sul lato nord, vi è un ampio vano non abitabile, un bagno, un ripostiglio ed il garage.
(Coordinate GIS 42.750007, 12.076758)
L'Unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo con scala interna.

Identificato al Catasto Terreni:

- Foglio n. 63, Particella n. 76, Partita 1, qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale di mq 421 tra area coperta e scoperta;

Identificato al Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 63, Particella n. 76 sub 4, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 721,75, Indirizzo Catastale: Località Pian Nuovo n. 6, piano: T-1, intestato a:
  - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2.

  L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra.

Identificato al Catasto Terreni:

Terreni adiacenti al fabbricato per la quota di 1/8 della Piena Proprietà e di 1/8 della Nuda Proprietà spettante a OMISSIS.

- Foglio n. 63, Particella n. 25, qualità Area Rurale, Superficie Catastale di mq 3480, intestato a:
  - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2.

- Foglio n. 63, Particella n. 74, qualità Area Rurale, Superficie Catastale di mq 1265, intestato a:
  - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS Proprietà per 1/2;
  - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS Usufrutto per 1/2.

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in Zona Rurale di un'Area Mista, le zone limitrofe si trovano in un'Area Agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto).
Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono buoni.

Collegamenti

Autobus: Fermata ad 1,50 Km;
Treno: Stazione ferroviaria a Km 7,70;
Autostrada: Casello di Orvieto a Km 9,90.

Descrizione dettagliata

La Particella n. 76 sub 4 individua un fabbricato isolato con piccola Corte di pertinenza, che si articola su due piani, di cui uno parzialmente interrato.
Al piano primo vi è l'abitazione composta da cucina, bagno, due camere, due disimpegni e scala interna di collegamento, per una superficie utile di circa mq 57,76. Vi è anche una scala esterna sul lato nord del fabbricato.
Allo stesso piano vi sono una terrazza della superficie di circa mq 23,37 ed una loggia coperta della superficie di mq 9,14. Il soffitto è costituito dal solaio di copertura e quindi l'altezza netta interna varia da m. 2,90 all'imposta a m. 3,81 in corrispondenza del colmo.
Nel bagno varia da m 2,34 a m 2,88. Al piano terra, in parte interrato sul lato nord, vi è un ampio vano non abitabile, collegato al piano primo con la scala interna, della superficie utile di mq 43,15 circa e con altezza netta interna di m 2,70.
Sempre allo stesso piano vi sono un bagno, un ripostiglio ed il garage, per una superficie utile netta di mq 24,24 circa, oltre al portico della superficie di circa mq 18,94.
L'altezza netta interna è di mq 2,29.
Vi è anche un piccolo ripostiglio sotto la scala esterna, della superficie utile di circa mq 3,44.
I terreni distinti con le Particella n. 25 e n. 74 costituiscono di fatto delle corti di pertinenza dei due fabbricati distinti con le Particelle n. 73 e n. 76 e sono all'interno della recinzione che delimita l'intera proprietà. In questi terreni sono posizionati degli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, come le fosse settiche ed i serbatoi del G.P.L..
Sui terreni sono state realizzate delle costruzioni precarie abusive che non sono sanabili e vanno pertanto demolite (vedere paragrafo 8.1 "Conformità Edilizia").
Nel P.R.G. del Comune di Orvieto è prevista la realizzazione di una strada a ridosso dell'attuale Autostrada lungo il confine con la Particella n. 25, di cui eventualmente una porzione ne verrà Espropiata.

Classe Energetica

L'abitazione è sprovvista di A.P.E..
La Classe Energetica dell'immobile è presumibilmente la "G", in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

Consistenza

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

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Abitazione, Particella n. 76 sub 4	166,34	x	100 %	=	166,34
Terreno, Particella n. 25	3.480,00	x	0,5 %	=	17,40
Terreno, Particella n. 74	1.265,00	x	0,5 %	=	6,33
Totale Lotto	**4.911,34**			**=**	**190,07**

Totale superficie commerciale: mq **190,07**

8) VALUTAZIONE:

8.1 Criterio di stima

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

Osservazioni del Mercato Immobiliare

La ricerca di Fabbricati Comparabili compravenduti negli ultimi quattro anni ha dato esito negativo.
La ricerca ha riguardato i Fogli n. 62 e n. 63 del Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto, in cui sono presenti 30 unità immobiliari di categoria A/2 come l'immobile Pignorato.
E' stata reperita solo una compravendita riguardante una villetta a schiera.
Quindi la stima è basata sui valori medi ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (O.M.I.), dal Listino Prezzi Immobili sulle piazze dell'Umbria – Borsa Immobiliare dell'Umbria e dagli annunci di vendita presenti in vari siti Internet specializzati ("Asking Price").

Calcolo del Valore di Mercato

Il Valore della quota spettante dell'Esecutato è stata calcolata in base alla Tabella dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 per la determinazione dei valori dell'Usufrutto e della Nuda Proprietà.
In base all'età dell'Usufruttuaria (anni 81) la percentuale del valore dell'Usufrutto per1/2 sul valore totale della piena proprietà è pari al 12,50%, mentre quella della nuda proprietà per 1/4 e della piena proprietà per 1/4 spettanti all'Esecutato è pari al 43,75%.
OMISSIS Usufruttuaria per 1/2, percentuale 12,50%;
OMISSIS Nuda Proprietà per 1/4 e Piena Proprietà per 1/4, percentuale 43,75%;
OMISSIS Nuda Proprietà per 1/4 e Piena Proprietà per 1/4, percentuale 43,75%;
Per i terreni Particelle n. 25 e n. 74, la percentuale riferita ad 1/8 della piena proprietà ed 1/8 della nuda proprietà è pari al 21,875% della Piena Proprietà per 1/1.

Valore superficie principale: mq 190,07 x € 1.500,00 = € 285.105,00 (Piena Proprietà)
Valore Quota 1/4 P.P. e 1/4 N.P. Particella n. 76 Sub 4: € 249.510,00 x 43,75% = € 109.160,63
Valore Quota 1/8 P.P. e 1/8 N.P. Particelle n. 25 e n. 74: € 35.595,00 x 21,875% = € 7.786,41
Valore di Mercato in Quota di Diritto = € 116.947,04

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio (Catasto Urbano del Comune di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Terni), “Asking Price”, "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei Valori Immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

8.3 Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:
sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

8.4 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;

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.
Questo procedimento si basa sul confronto e perciò 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. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.
Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Temi" riferito al III Trimestre 2021, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, poste nella zona agricola di Orvieto tra € 1.200,00 al mq ed € 1.800,00 al mq di superficie commerciale.
Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che per il Comune di Orvieto, relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione "normale" e con epoca di riferimento il I semestre 2021 propone prezzi di mercato variabili tra € 900,00 ed € 1.400,00 al mq di superficie lorda.
Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 900,00 al mq ed € 1.800,00 al mq.
Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.500,00, comprensivo del valore della corte di pertinenza distinta con la Particella n. 76.
Per quanto riguarda i terreni distinti con la Particella n. 25 e la Particella n. 74, posti all'interno della recinzione insieme al fabbricato, e di fatto anch'essi di pertinenza dei fabbricati stessi, lo scrivente ritiene congruo assumere come valore unitario € 7,50 al mq di superficie catastale.
Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Terni, Ufficio del Registro di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei Valori Immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., ed inoltre: "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni"

Valore di Mercato (OMV)

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Villa e Terreni	190,07		€ 285.105,00	€ 116.947,04
					€ 116.947,04

Valore di Mercato in quota di Diritto	**€ 116.947,04**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€ 8.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 108.947,04**

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:	**€ 16.342,06**
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:	**€ 92.604,98**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **In cifra tonda**	**€ 92.600,00**

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Storiche Catastali;
- Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 27/06/2018;
- Atto Notaio Pongelli Franco - Rep. 123591 del 23/11/1989;
- Atto Notaio Carlini Gianluca Rep. 739 del 10/01/2011;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 5649 del 16/04/2008;
  - Trascrizione 9080 del 27/12/2013;
  - Iscrizione n. 335 del 24/04/2014;
  - Trascrizione 8368 del 01/12/2017;
  - Trascrizione 1535 del 04/03/2020;
  - Trascrizione 320 del 18/01/2021;
- Certificato di Morte;
- Listino Valori Immobiliari 2021;
- O.M.I. 2021;
- Documentazione Fotografica.

Terni lì, 15/01/2022

Esperto
(**Geom. Alberto Teofoli**)

Fotogramma n. 1

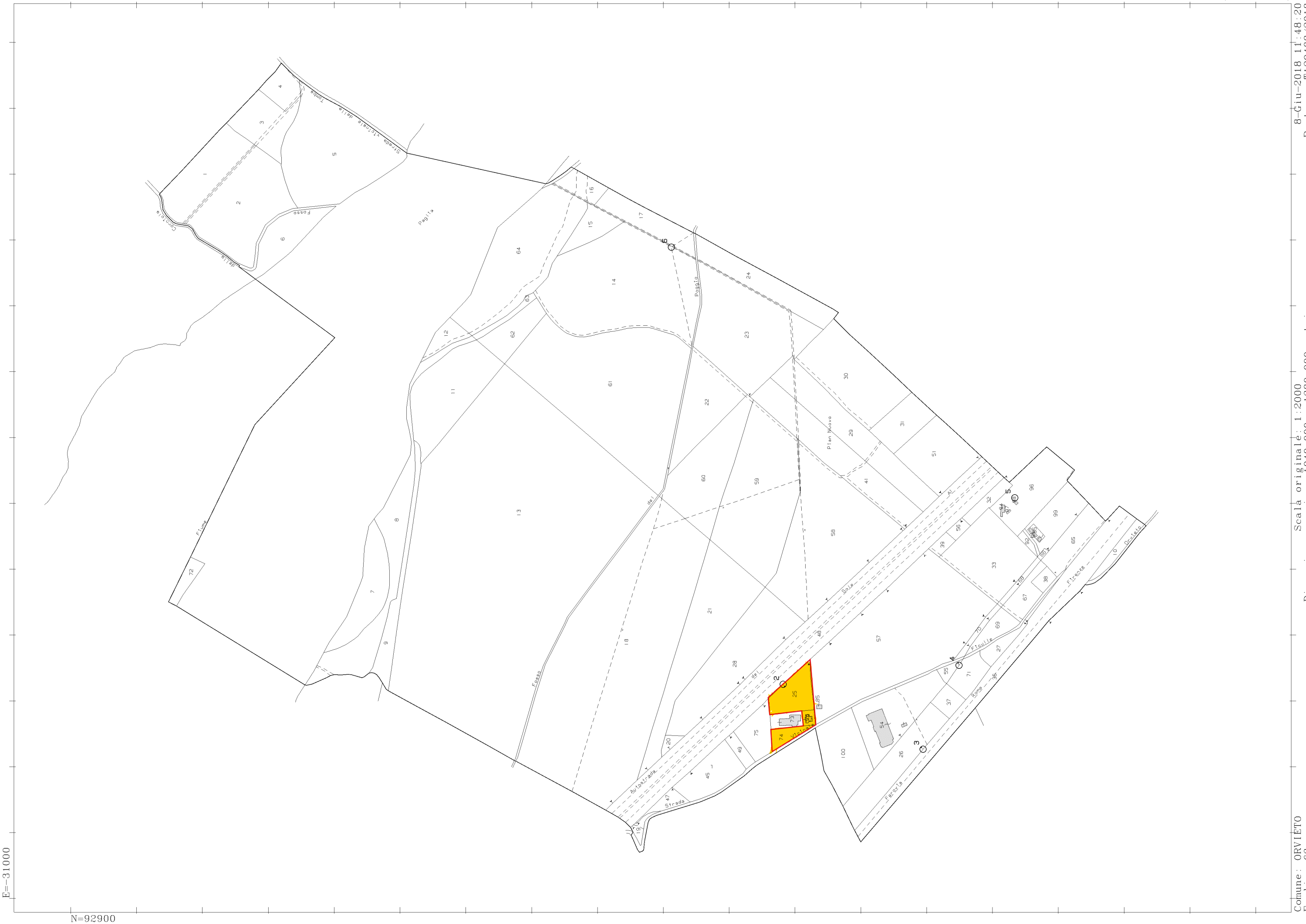
Fotogramma n. 2

Fotogramma n. 3

Fotogramma n. 4

Fotogramma n. 5

Fotogramma n. 6



8-Giu-2018 11:48:20
Prot. n. T129488/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: ORVIETO
Foglio: 63

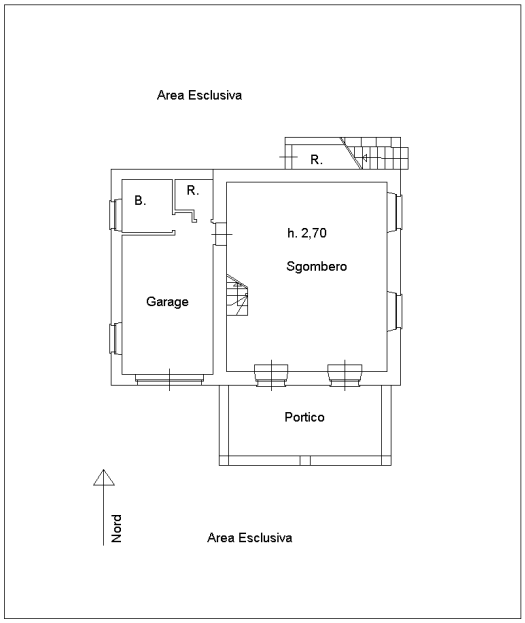
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0034597 del 07/03/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto
Localita' Pian Nuovo civ. 6

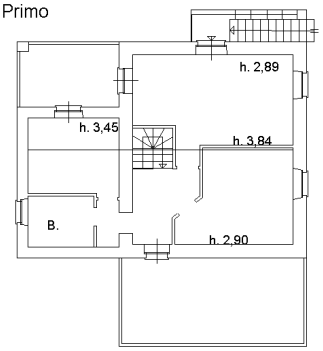
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 63
Particella: 76
Subalterno: 4

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Piano Primo



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 63 - Particella: 76 - Subalterno: 4 >
LOCALITA' PIAN NUOVO n. 6 piano: T-1;