

# **TRIBUNALE DI TERNI**

*(ex TRIBUNALE DI ORVIETO)*

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI ORVIETO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 38/13

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

*Studio Tecnico*

**Geom. MIRKO CAPOTOSTI**

Via S. Marco n° 13 – Terni (TR)

Tel. +39 0744 406091 - Fax +39 0744 406091

Cell. +39 328 4118274

e-mail [info.studiocapotosti@gmail.com](mailto:info.studiocapotosti@gmail.com)

P.E.C. [mirko.capotosti@geopec.it](mailto:mirko.capotosti@geopec.it)

[www.studiocapotosti.altervista.org](http://www.studiocapotosti.altervista.org)

**Tribunale di Orvieto**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **38/2013**

Giudice delle esecuzioni:  
**Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
- Lotto 001 -**

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**  
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*Via S. Marco, 13 - Terni (TR)  
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 406091  
cellulare 328 4118274  
e-mail [info.studiocapotosti@gmail.com](mailto:info.studiocapotosti@gmail.com)  
P.E.C. [mirko.capotosti@geopec.it](mailto:mirko.capotosti@geopec.it)  
[www.studiocapotosti.altervista.org](http://www.studiocapotosti.altervista.org)*

**Beni siti in Castel Viscardo (Terni)**  
**Località/Frazione Loc. Le Prese**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Locale commerciale adibito a ristorante sito in Castel Viscardo (Terni) CAP: 05014**  
**frazione: Loc. Le Prese**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 Piena proprietà**  
**OMISSIS**  
 Cod. Fiscale: Omissis

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS –  
 foglio 9, particella 160, subalterno 5, indirizzo LOC. LE PRESE, piano T, categoria C/1, classe 2,  
 consistenza 179, rendita € 3.374,27

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate non sono state rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e gli atti.  
 Si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castel Viscardo (Terni) CAP: 05014**  
**frazione: Loc. Le Prese**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 Piena proprietà**  
**OMISSIS**  
 Cod. Fiscale: Omissis

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS –  
 foglio 9, particella 160, subalterno 4, indirizzo LOC. LE PRESE, piano S1-1, categoria A/3, classe 4,  
 consistenza 3,5 vani, rendita € 216,91

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate sono state rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e gli atti. Al piano primo è stata realizzata una diversa distribuzione interna ricavando un bagno in parte dell'ingresso ed eliminando il w.c. presente in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale per diversa distribuzione interna

Spese tecniche e costi catastali: € 600,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

sito in Castel Viscardo (Terni) CAP: 05014 frazione: Loc. Le Prese

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000 Piena proprietà****OMISSIS**

Cod. Fiscale: Omissis

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS

foglio 9, particella 462 qualità ENTE URBANO

**Conformità catastale:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo di rito, non sono state evidenziate delle difformità nei contorni della particella.

Si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.****Terreno adibito a strada sito in Castel Viscardo (Terni) CAP: 05014 frazione: Loc. Le Prese****Quota e tipologia del diritto****1/2 Piena proprietà****OMISSIS**

Cod. Fiscale: Omissis

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS

foglio 9, particella 337 qualità ENTE URBANO

**Conformità catastale:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo di rito, non sono state evidenziate delle difformità nei contorni della particella.

Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:**

periferica normale

**Area urbanistica:**

industriale-commerciale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:**secondaria. **Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e Città di Orvieto.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

agricole

**Principali collegamenti pubblici:**Autostrada A1 - Casello Orvieto 12,0 Km.  
Stazione ferroviaria - Orvieto Scalo 11,0 Km.  
Fermata autobus 200 m.**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****Locale commerciale adibito a ristorante sito in Castel Viscardo (Terni), Loc. Le Prese**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castel Viscardo (Terni), Loc. Le Prese**  
 Libero

**Identificativo corpo: C**

**Terreno sito in Castel Viscardo (Terni), Loc. Le Prese**  
 Libero

**Identificativo corpo: D**

**Terreno adibito a strada sito in Castel Viscardo (Terni), Loc. Le Prese**  
 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:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS  
 contro OMISSIS

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Rogito Notaio in Orvieto Dr. Alessandro Pongelli in data 20/06/2003 Repertorio n. 64305/5806, Iscritto a Terni in data **21/07/2003** Registro Generale n. 7910 e Registro Particolare n. **1610**.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS  
 contro OMISSIS

Importo ipoteca: € 170.000,00

Importo capitale: € 85.000,00

Rogito Notaio in Orvieto Dr. Alessandro Pongelli in data 09/06/2005 Repertorio n. 77260/6781 Iscritto a Terni in data **30/06/2005** Registro Generale n. 8121 e Registro Particolare n. **1929**.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

- Ipoteca legale cancellata in data 08/04/2013 a favore di OMISSIS  
 contro OMISSIS

Importo ipoteca: € 15.341,76

Importo capitale: € 6.069,26

Atto di OMISSIS in data 04/01/2007 Repertorio n. 6442, Iscritto a Terni in data 12/01/2007 Registro Generale n.446 Registro Particolare n. 73.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro  
 OMISSIS  
 Importo ipoteca: € 83.215,72  
 Importo capitale: € 40.972,61  
 Atto di OMISSIS Repertorio n. 9094, Iscritto a Terni in data **20/05/2010**  
 Registro Generale n. 6212 e Registro particolare n. **1099**.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS  
 contro OMISSIS  
 Importo ipoteca: € 48.000,00  
 Importo capitale: € 24.700,67  
 Atto di OMISSIS in data 28/01/2013 Repertorio n. 235/2012,  
 Iscritto a Terni in data **18/02/2013** Registro Generale n. 1722 e Registro Particolare n. **195**.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro  
 OMISSIS  
 Importo ipoteca: € 142.843,16  
 Importo capitale: € 71.421,58  
 Atto di OMISSIS in data 22/03/2013 Repertorio n. 253/10913, Iscritto a  
 Terni in data **28/03/2013** Registro Generale n. 3345 e Registro Particolare n. **353**.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS  
 contro OMISSIS  
 Atto di OMISSIS in data 03/05/2013 Repertorio n. 313/2013,  
 Trascritto a Terni in data **14/06/2013** Registro Generale n. 6386 e Registro Particolare n. **4342**.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

GLI IMMOBILI NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di redazione; verrà depositato non appena emesso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale Titolare/Proprietario:** OMISSIS  
 avente sede in Orvieto (TR) codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena  
 proprietà su tutti i beni in atto ad esclusione della particella 337 per la quale la quota risulta di 1/2, **dal**  
**20/06/2003 ad oggi**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio in Orvieto Dr. Alessandro Pongelli  
 in data 20/06/2003 Repertorio n. 64304/5805, registrato ad Orvieto in data 18/07/2003 n. 534 1T, trascritto a  
 Terni in data **21/07/2003** Registro Generale n. 7909 e Registro Particolare n. **5353**.

**Precedente Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato ad Orvieto (TR) il 04/06/1919 codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **da data antecedente il ventennio al 29/12/1983.**

**Precedente Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a Castel Viscardo (TR) il 03/12/1948 codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a Acquapendente (VT) il 10/04/1952 codice fiscale OMISSIS, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà dal **29/12/1983 al 20/06/2003**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio in Orvieto Dr. Alessandro Pongelli in data 29/12/1983 Repertorio n. 83198, Trascritto a Terni in data **27/01/1984** Registro Generale n. 1016 e Registro Particolare n. **833.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### CONCESSIONE N. 3 – Pratica edile n. 3

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche distributive interne ai servizi igienici e apertura di una finestra

Rilascio in data 27/02/1991 al n. di prot. 3935

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

### CONCESSIONE N. 5 - Pratica n. 3

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche prospettiche ed interne

Rilascio in data 12/03/2002 al n. di prot. 6473

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Locale commerciale adibito a ristorante

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi agli atti.

#### **Non è mai stata presentata istanza di rilascio del Certificato di Agibilità**

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di Certificato di Agibilità

Spese tecniche, diritti e bolli: € 1.000,00 - **NON SON COMPRESI I COSTI PER LE CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE PER LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Abitazione di tipo economico

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi agli atti.

Risulta una diversa distribuzione interna in quanto su parte dell'ingresso è stato ricavato un w.c.

Regolarizzabili mediante: secondo la normativa regionale attuale, l'intervento è sanabile presentando una istanza in sanatoria

#### **Non è mai stata presentata istanza di rilascio del Certificato di Agibilità**

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di Certificato di Agibilità

Spese tecniche, diritti e bolli: € 2.000,00 - **NON SON COMPRESI I COSTI PER LE CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE PER LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Locale commerciale adibito a ristorante e Abitazione di tipo economico**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 17/04/2014
Zona omogenea:	P2 - Aree Produttive Commerciali
Norme tecniche di attuazione:	Vedere Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato



Descrizione: **Locale commerciale adibito a ristorante** di cui al punto **A**

Unità immobiliare adibito a ristorante. L'immobile risulta essere composto da 4 locali principali, un locale adibito a cucina, due locali dispensa e deposito, due locali w.c. con antibagno ed un locale w.c. di servizio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 Piena proprietà**

**OMISSIS**

Cod. Fiscale: Omissis

Superficie utile complessiva di circa mq **199.70**

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile da m. 2,35 a m. 3,85.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Al momento del primo sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 09/01/2015, l'immobile è risultato in modeste condizioni di manutenzione esterne ed è stato evidenziata la presenza di materiale pericoloso (eternit) come copertura dell'intero edificio. Nel secondo accesso effettuato il 26/03/2015, per gli interni si è verificato un sufficiente stato di conservazione in considerazione del notevole tempo di disuso degli immobili.

Per la bonifica del tetto in eternit, lo scrivente ha contattato un'impresa autorizzata allo smaltimento di materiali pericolosi, la quale ha redatto un preventivo che si allega alla presente. L'importo stimato per la rimozione, lo smaltimento e la rimessa in pristino del tetto con materiale metallico ondulato è di circa € 35.000,00 comprensivo di tutti gli oneri e le spese tecniche per le relative autorizzazioni utili a realizzare l'intervento.

### Caratteristiche descrittive:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>scarse</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante battente e vasistas</b> materiale: <b>vario</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni in tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>cotto-piastrelle-parquet</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	superficie reale netta	20,65 mq.	1,00	20,65
SALA RISTORANTE 1	superficie reale netta	42,05 mq.	1,00	42,05
SALA RISTORANTE 2	superficie reale netta	41,05 mq.	1,00	41,05
SALA	superficie reale netta	18,55 mq.	1,00	18,55
CUCINA	superficie reale netta	30,50 mq.	1,00	30,50
DISPENSA	superficie reale netta	15,05 mq.	1,00	15,05
PATIO	superficie reale netta	15,65 mq.	1,00	15,65
ANTI-BAGNO	superficie reale netta	5,70 mq.	1,00	5,70
W.C. 1	superficie reale netta	4,10 mq.	1,00	4,10
W.C. 2	superficie reale netta	2,90 mq.	1,00	2,90
W.C. 3	superficie reale netta	3,50 mq.	1,00	3,50
		<b>199,70 mq.</b>		<b>199,70</b>

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **B**

Unità immobiliare adibita ad abitazione. L'immobile risulta essere composto da 2 vani ed un w.c.. Non è presente il locale cucina. Al piano interrato è presente un locale cantina di servizio esclusivo.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 Piena proprietà****OMISSIS**

Cod. Fiscale: Omissis

Superficie utile complessiva del piano primo di circa mq **46,05**

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed interrato, ha un'altezza interna di circa 2,90.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Al momento del primo sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 09/01/2015, l'immobile è risultato in modeste condizioni di manutenzione esterne ed è stato evidenziata la presenza di materiale pericoloso (eternit) come copertura dell'intero edificio. Nel secondo accesso effettuato il 26/03/2015, per gli interni si è verificato un sufficiente stato di conservazione in considerazione del notevole tempo di disuso degli immobili.

Per la bonifica del tetto in eternit, lo scrivente ha contattato un'impresa autorizzata allo smaltimento di materiali pericolosi, la quale ha redatto un preventivo che si allega alla presente. L'importo stimato per la rimozione, lo smaltimento e la rimessa in pristino del tetto con materiale metallico ondulato è di circa € 35.000,00 comprensivo di tutti gli oneri e le spese tecniche per le relative autorizzazioni utili a realizzare l'intervento.

**Caratteristiche descrittive:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **scarse**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Infissi esterni tipologia: **ante battente e vasistas** materiale: **vario** protezione: **inesistente**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni in tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>cotto-piastrelle-parquet</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	superficie reale netta	2,10 mq.	1,00	2,10
SOGGIORNO	superficie reale netta	15,25 mq.	1,00	15,25
CAMERA	superficie reale netta	19,80 mq.	1,00	19,80
W.C.	superficie reale netta	4,50 mq.	1,00	4,50
RIPOSTIGLIO	superficie reale netta	4,40 mq.	0,50	2,20
CANTINA	superficie reale netta	35,70 mq.	0,50	17,85
		<b>81,75 mq.</b>		<b>61,70</b>

Descrizione :di cui al punto C

Terreno a servizio del fabbricato distinto con la particella 160.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000**

**OMISSIS**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Superficie catastale complessiva di mq, **902**.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	Superficie catastale	902,00 mq.	1,00	902,00
		<b>902,00 mq.</b>		<b>902,00</b>

Descrizione: **terreno adibito a strada** di cui al punto **D**

Terreno a servizio del fabbricato distinto con la particella 160 CON DESTINAZIONE STRADA.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 Piena proprietà**

**OMISSIS**

Cod. Fiscale: Omissis

Superficie catastale complessiva di mq. **420**.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	Superficie catastale	420,00 mq.	1,00	420,00
		<b>420,00 mq.</b>		<b>420,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica. 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, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed 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 quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima. Parte dei dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-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" riferito al IV Trimestre 2014, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Orvieto sono comprese per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "da ristrutturare" ricadenti in "Zona agricola", tra € 500,00 ed € 700,00 al mq. di superficie commerciale; per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "abitabile" ricadenti in "Zona agricola", tra € 700,00 ed € 900,00 al mq. di superficie commerciale; per i fabbricati ad uso "negozi" ricadenti in zona "Periferia" tra € 800,00 ed € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale; quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Fabbro sono comprese per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "da ristrutturare" ricadenti in "Zona agricola", tra € 450,00 ed € 700,00 al mq. di superficie commerciale; per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "abitabile" ricadenti in "Zona agricola", tra € 600,00 ed € 900,00 al mq. di superficie commerciale; per i fabbricati ad uso "negozi" ricadenti in zona "Periferia" tra € 500,00 ed € 950,00 al mq.

di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento "I° semestre 2014" propone prezzi di mercato compresi tra € 800,00 ed € 1.100,00 al mq. di superficie lorda; relativamente alla tipologia "Capannoni tipici" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento "I° semestre 2014", propone prezzi di mercato compresi tra € 400,00 ed € 600,00 al mq. di superficie lorda; relativamente alla tipologia "Laboratori" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento "I° semestre 2014", propone prezzi di mercato compresi tra € 500,00 ed € 700,00 al mq. di superficie lorda; relativamente alla tipologia "Negozzi" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento "I° semestre 2014" propone prezzi di mercato compresi tra € 800,00 ed € 1.300,00 al mq. di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 450,00 ed € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale. Nell'ambito delle stime si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista anche la necessità di intervenire sul fabbricato con delle opere di manutenzione straordinaria nonché la sua particolare collocazione, le sue finiture e rifiniture, le sue dotazioni impiantistiche che necessitano di una revisione, rifacimento e collaudo al fine di rilevare la corretta efficienza, un valore unitario per l'abitazione, al mq. di superficie commerciale pari ad € 500,00 ovvero, visto il rapporto tra la superficie utile rilevata e la superficie lorda rilevata del fabbricato, ad un valore di € 625,00 al mq. di superficie utile; un valore unitario per il ristorante, al mq. di superficie commerciale pari ad € 600,00 ovvero, visto il rapporto tra la superficie utile rilevata e la superficie lorda rilevata del fabbricato, ad un valore di € 750,00 al mq. di superficie utile. Tale valore risulta tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile in tutte le sue parti. Per i terreni, in considerazione del loro attuale utilizzazione come corte di pertinenza del fabbricato principale nonché la destinazione urbanistica, si ritiene equo adottare un valore di € 40,00 ogni mq. di superficie catastale.

## 8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-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" riferito al IV Trimestre 2014.  
Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale commerciale adibito a ristorante	199,70	199,70	149.775,00	149.775,00
B	Abitazione di tipo economico	61,70	81,75	38.562,50	38.562,50
C	Terreno	902,00	902,00	36.080,00	36.080,00
D	Terreno adibito a strada	420,00	420,00	2.100,00	1.050,00
				<b>226.517,50</b>	<b>225.467,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (15%)	€ 33.820,13
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00
Spese tecniche intervento di bonifica copertura in eternit	€ 35.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 153.047,37
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
10-04-201520:04:06

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mirko Capotosti**

# **TRIBUNALE DI TERNI**

*(ex TRIBUNALE DI ORVIETO)*

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI ORVIETO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 38/13

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

**ALLEGATI**

---

*Studio Tecnico*

**Geom. MIRKO CAPOTOSTI**

Via S. Marco n° 13 – Terni (TR)

Tel. +39 0744 406091 - Fax +39 0744 406091

Cell. +39 328 4118274

e-mail [info.studiocapotosti@gmail.com](mailto:info.studiocapotosti@gmail.com)

P.E.C. [mirko.capotosti@geopec.it](mailto:mirko.capotosti@geopec.it)

[www.studiocapotosti.altervista.org](http://www.studiocapotosti.altervista.org)

**TRIBUNALE DI TERNI**  
*(ex TRIBUNALE DI ORVIETO)*

R.G.E. n. 38/2013

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

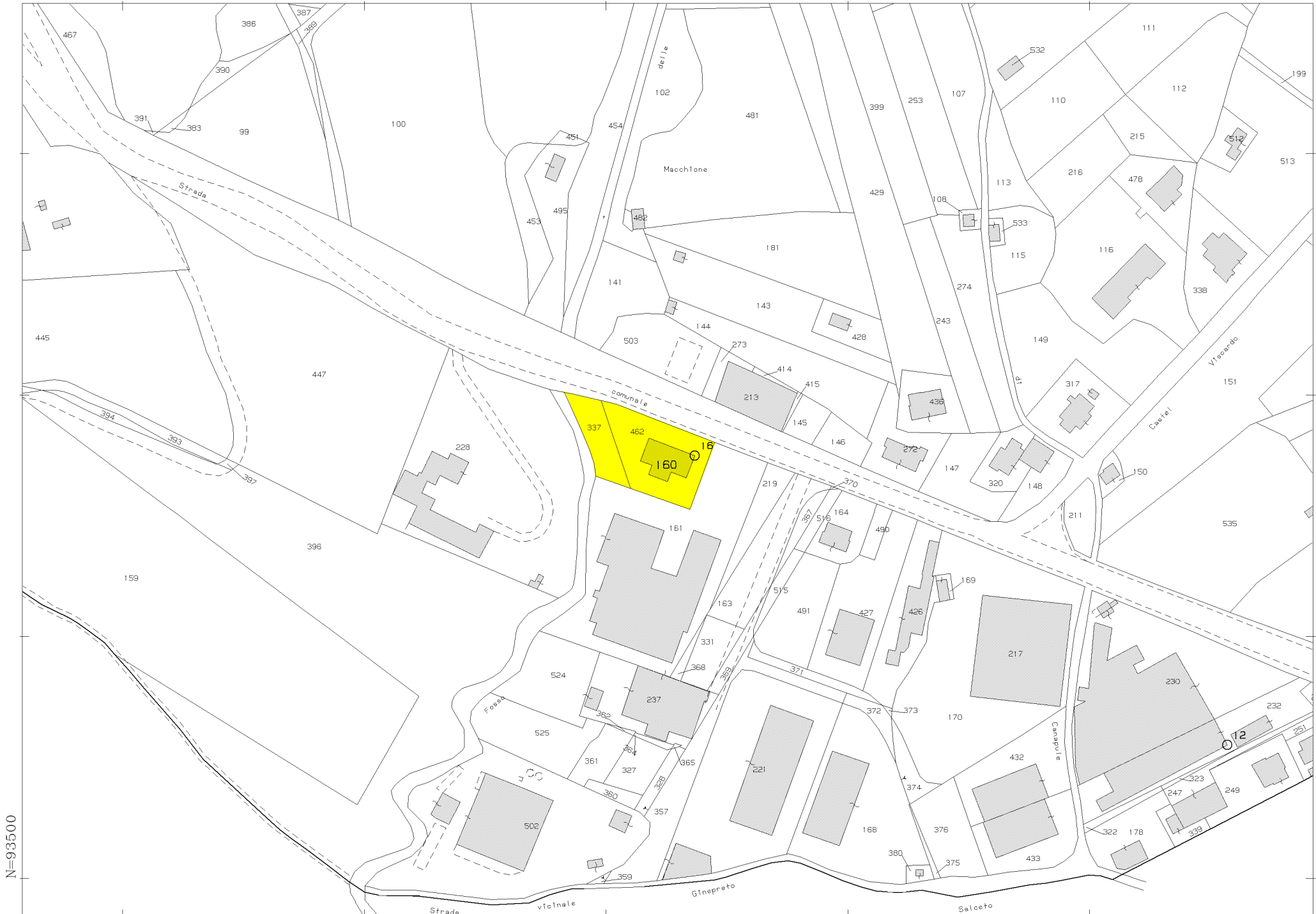
---

**ALLEGATO “B”**

*Estratto di mappa catastale*

---





N=93500

E=-34100

1 Particella: 160

Comune: CASTEL VISCARDO  
Foglio: 9  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Dic-2014 13:08  
Prot. n. T134971/2014

**TRIBUNALE DI TERNI**  
*(ex TRIBUNALE DI ORVIETO)*

R.G.E. n. 38/2013

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

**ALLEGATO “D”**

Planimetrie catastali

---

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000024227 del 14/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Viscardo

Localita' Le Prese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

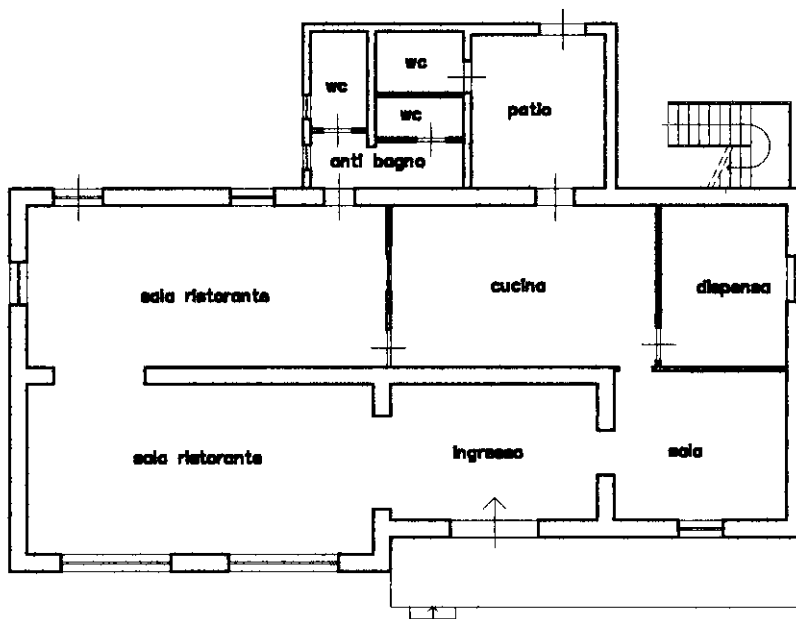
Particella: 160

Subalterno: 5

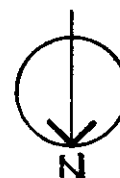
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
h= 3.20



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2014 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - < Foglio: 9 - Particella: 160 - Subalterno: 5 >  
LOCALITA' LE PRESE SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

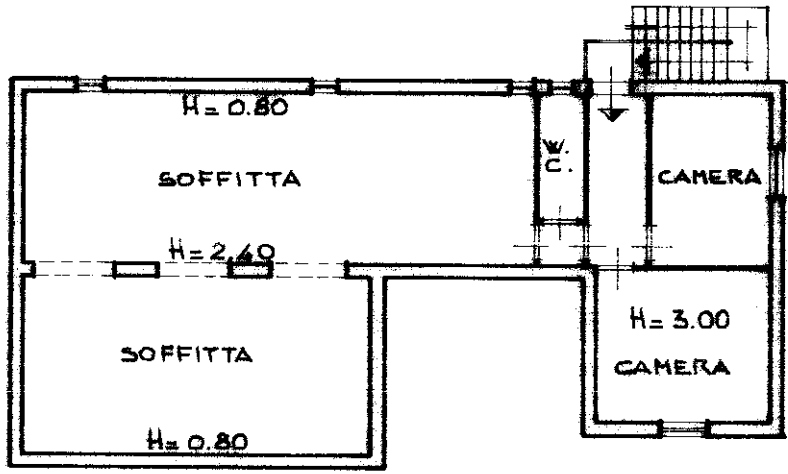
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELVISCARDO via FRAZ. LE PRESE civ. ....

# PIANO PRIMO

stessa ditta

stessa ditta

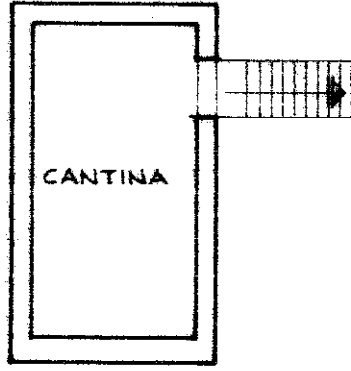


stessa ditta

stessa ditta

# PIANO 1° INTERRATO

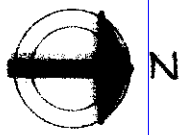
H = 2.20



10 metri



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2014 - Comune di CASTELVISCARDO (C289) - Foglio: 9 - Particella: 160 - Subalterno: 4 >

**TRIBUNALE DI TERNI**  
(ex TRIBUNALE DI ORVIETO)

R.G.E. n. 38/2013

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

**ALLEGATO “E”**

Certificato di Destinazione Urbanistica

---



# **COMUNE DI CASTEL VISCARDO**

**Provincia di Terni**

Partita IVA 00364930552

Tel. 0763/361010

Fax 0763/361621

Prot. Gen. N. 2331-10-1

Castel Viscardo Li - 9 APR 2015

## **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **IL TECNICO COMUNALE**

Vista la richiesta del Geom. CAPOTOSTI MIRKO, residente in Terni via San Marco n.13, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Terni, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in Comune di Castel Viscardo e distinto in catasto al **Fg. 9 Part. n. 160-337-462**;

Visti gli atti di Ufficio;

Visto il vigente P.R.G.O. approvato con delibera di C.C. n. 16 del 17/04/2014;

Visto l'art.30 del D.Lgs. n.380 del 06/06/2001;

### **CERTIFICA**

Che il terreno ubicato al **Fg. 9 Part. n. 160-337-462**, ricade per intero in zona "P2" - **Aree Produttive Commerciali**;

L'immobile è regolamentato dall'art. 19 delle N.T.A. che si allega in copia.

Si rilascia la presente in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.



**Il Tecnico Comunale**  
**(Geom. Sterpa Lorenzo)**

10. Il progetto relativo al titolo abilitativo, di cui al comma 9 valuta l'entità dei manufatti da ricomprendere nell'intervento, in ragione degli obiettivi di riqualificazione da raggiungere per il miglioramento delle condizioni del territorio e dei manufatti edilizi presenti, con particolare riferimento alle aree sottoposte a vincolo di cui al D.lgs. 42/2004 ed alla normativa paesistica. Il progetto dovrà inoltre tutelare gli edifici eventualmente presenti che rivestono interesse storico-architettonico, gli elementi del paesaggio antico, nonché l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, anche in riferimento alle disposizioni regionali in materia. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.

Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 8, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 18.2 comma 2 delle presenti norme considerando la superficie utile coperta degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale.

11. Tutti gli interventi relativi alla coltivazione di cave e in generale alle attività estrattive si fa diretto riferimento al Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 465 del 9 febbraio 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 18 del 20 aprile 2005 (supplemento straordinario).



#### **ART. 19**

#### **SUBSISTEMI P1-P2**

1. I SubSistemi P1 e P2 (zone D ai sensi del D.M. 1444/68) del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

2. Il PRGI - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che:

- a. negli ambiti già dotati di strumenti attuati dovranno essere conservati gli originari parametri di attuazione;
- b. negli ambiti produttivi industriali, artigianali e commerciali dovranno essere previsti parametri urbanistici ed ecologici contenuti nei seguenti limiti:
  - l'indice di utilizzazione fondiario **I<sub>uf</sub>** dovrà essere 0,90 mq/mq per le zone P1 e 0,70 mq/mq per le zone P2
  - l'indice di copertura fondiario **I<sub>ct</sub>** max di 40 % di Sf;
  - altezza massima H<sub>max</sub> pari a 10,50 mt, con deroghe per volumi tecnici, strutture, impianti determinati dal ciclo produttivo;
  - indice di permeabilità **I<sub>pf</sub>** min. pari al 20 % della Sf;
  - indice di piantumazione **I<sub>af</sub>** min. pari a 0,50.

2. Negli ambiti del sistema dovranno essere rispettati i seguenti standards urbanistici:

Per insediamenti a carattere produttivo industriale e artigianale:

- parcheggi pubblici nella misura minima del 10% dell'intero comparto interessato dal piano attuativo;

- aree per verde pubblico nella misura minima del 5% dell'intero comparto interessato dal piano attuativo.

Per tutti gli insediamenti a carattere commerciale si applicano gli standards urbanistici di cui all'art.26 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 (così come modificata dalla L.R. 08/2011).

3. Nelle zone appartenenti al SubSistema P2 ed identificabili in "Antiche Fornaci" per la trasformazione e la lavorazione per le cave di argilla è auspicabile il consolidamento ed il restauro conservativo delle strutture esistenti.

4. Nelle aree di cui al punto precedente e su cui sorgono gli impianti fissi per la trasformazione e lavorazione a mano di laterizi d'arte, prospicienti strade statali, provinciali, comunali, fiumi e torrenti, dovranno essere piantumate apposite connessioni alberate con duplice valenza: filtro visivo con ricucitura paesaggistica e connessione ecologica di contributo alla RERU.

5. Le strade di accesso agli impianti dovranno garantire la totale fruibilità dell'utenza e dovranno essere realizzate con pavimentazioni e trattamenti specifici per risultare ecocompatibili e mitigare l'impatto con il contesto di circostanza: pavimentazioni ecologiche e ingegneria naturalistica per garantire il giusto grado di compattezza e percorribilità a fronte di flussi idrici controllati e assolutamente non stagnanti.

6. Per le integrazioni, ammodernamenti o nuove realizzazioni degli impianti di cui alla definizione di "antiche fornaci" attraverso la realizzazione anche di uffici, spogliatoi, mense e quant'altro possa implementare le attività lavorative si dovrà applicare un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,6 mq/mq; la distanza dai confini sarà di 5 mt lineari; la distanza dai fronti edificati non dovrà essere inferiore a 10 mt lineari; le distanze dalle strade dovranno far riferimento alla normativa vigente di settore (Nuovo Codice della Strada).

7. L'autorizzazione degli interventi di cui al comma 6 sarà subordinata alla ristrutturazione ed al restauro conservativo dei fabbricati caratterizzanti le "Antiche Fornaci".

8. Per i nuovi insediamenti relativi agli impianti di trasformazione dell'argilla dovranno essere mantenute le caratteristiche materiche tipiche della zona mentre per le definizioni tipologico-architettoniche si dovrà fare riferimento ai rispettivi Regolamenti Edilizi Comunali e R.R. n° 7/2010 e della Legge Regionale di Settore.

9. Nelle zone di cui ai commi precedenti del presente articolo è inoltre consentita la commercializzazione dei prodotti del laterizio e la realizzazione di un alloggio destinato al personale di custodia dell'azienda.

10. L'inserimento di nuove aziende per le attività produttive correlate alla produzione di cotto locale dovrà essere corredato dalla presentazione di un apposito studio di settore volto a valorizzare il materiale argilla non solo dal punto di vista chimico-geologico, ma anche nell'ambito delle valenze paesaggistiche relative.

## **ART. 20**

### **SUBSISTEMI P3**

1. I SubSistemi P3 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive turistiche e alberghiere e per la ristorazione.



**TRIBUNALE DI TERNI**  
(ex TRIBUNALE DI ORVIETO)

R.G.E. n. 38/2013

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

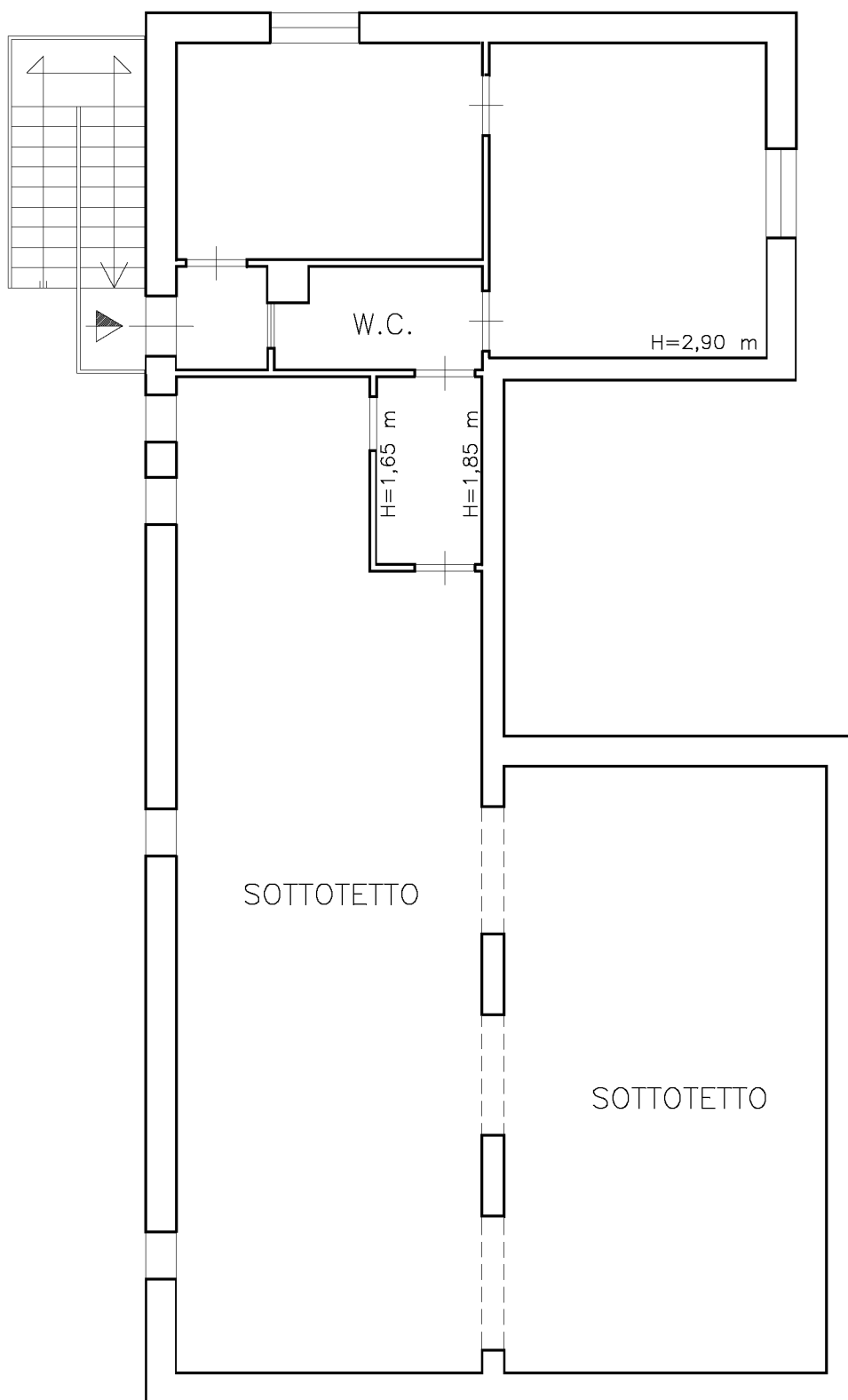
---

**ALLEGATO “H”**

Schema stato di fatto piano primo

---

# SCHEMA DELLO STATO ATTUALE



PIANO PRIMO

# **ALLEGATO N. 1**









