

# TRIBUNALE DI TERNI

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**R.G.E. 50/2015**

**Giudice: Natalia Giubilei**

### ELABORATO PERITALE

del 30/11/2015

*Tecnico incaricato: Geom SANDRO PACIFICI  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Terni al N. 796  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 689*

*CF: PCFSDR68H10L117B*

*con studio in Terni (TR) Viale Villafranca, 25*

*telefono: 0744221533*

*email: info@artis-tr.it*

*email (pec): sandro.pacifici@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 50/2015 Terni

**LOTTO 1**

BENI IN ALLERONA

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

Allerona Via di Orvieto 5, frazione Allerona Scalo:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **146,29** Mq.

L'immobile che costituisce il corpo A consiste in un appartamento di civile abitazione disposto su due piani, primo e secondo, con ingresso da Via di Orvieto, al numero civico 5. Esso fa parte di un fabbricato più ampio composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione commerciale ed i piani successivi a destinazione residenziale. Il fabbricato è inglobato tra edifici consimili e fa parte della schiera di fabbricati adiacenti l'un l'altro costruiti lungo la Via d'Orvieto.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono quelle tipiche dell'edilizia civile media della prima metà del novecento, ovvero caratterizzate da una struttura portante in muratura esternamente intonacata a civile. Negli anni 80 i vecchi solai di copertura, ovvero quello di plafone e quello del tetto, sono stati completamente demoliti e rifatti in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di mt 2,70 al PI° - da 1,70 a 3,30 al P2° .

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 63 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto snc , piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via di Orvieto nel lato nord-est, immobili di proprietà Nulli Pero e Picconi Armanda su altri lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

- B -** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della **magazzino**, superficie commerciale di **107,59** Mq.

Il corpo B consiste in un edificio destinato a magazzino composto da un piano terra ed un piano interrato, con annessa area pertinenziale. Il piano terra consiste in due corpi di fabbrica adiacenti, ciascuno con il proprio solaio di copertura ed il proprio ingresso dall'esterno, ma comunicanti tra di loro mediante una porta interna. Complessivamente il piano terra è suddiviso in tre ambienti destinati a magazzino, in uno dei quali è stato ricavato un wc. Completa l'unità immobiliare un vano ad uso cantina situato al piano interrato, con accesso diretto dall'esterno, ed un'area pertinenziale che circonda l'edificio su due lati. All'immobile si può accedere sia da Via di Orvieto, attraverso dei passaggi comuni a più proprietà, sia dal parcheggio pubblico adiacente il lato sud-ovest, con il quale è messo in comunicazione mediante un cancello carrabile. Parte dell'area pertinenziale al corpo B è di fatto utilizzata come parcheggio privato dell'esecutata e della sua famiglia. Da tale area si può accedere infatti all'appartamento mediante l'ingresso posteriore meglio rappresentato nella descrizione dettagliata del corpo "A".

Il manufatto è presente in mappa catastale (Foglio 59 del comune di Allerona) fin dal 1938, ma è stato censito al catasto fabbricati soltanto nel 2006. Precedentemente al 2006 in nessun atto di trasferimento veniva rilevata la presenza di manufatti insistenti sulle particelle corrispondenti all'attuale particella n. 540.

Sulla particella 540 insiste anche un altro piccolo vecchio edificio semidiruto non rilevato

catastalmente: esso non è mai stato introdotto in mappa e mai censito.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 540 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 166,56 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto snc , piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Picconi Armanda, Nulli Pero, spazi comuni, Panico salvo se altri

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 253,88</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 140.974,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 119.827,90</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 126.227,90</b>
- Data della valutazione:	<b>30/11/2015</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Il compendio immobiliare che costituisce il lotto 1 è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, composta dal coniuge e da n. 2 figli.

## 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 e spese della procedura:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/1996 a firma di notaio Dott. Gianni Fragomeni ai nn. 19535 di repertorio, iscritta il 03/01/1997 a Terni ai nn. 57 del Registro Generale e 7 del Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: £ 240.000.000.

Importo capitale: £ 80.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Riferito a: Appartamento (Catasto urbano Foglio 59 particella 63 sub 6 (ora sub 8), Area esterna pertinenziale (Catasto Terreni Foglio 59 particelle 119 e 259 (ora part. 540) Al momento della stipula gli edifici presenti nell'area pertinenziale esterna non risultavano catastalmente censiti , né venivano menzionati negli atti di provenienza.

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/1999 a firma di notaio Dott. Gianni Fragomeni ai nn. 22956 di repertorio, iscritta il 23/07/1999 a Terni ai nn. 7182 del

Registro Generale e 1450 del Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: £ 200.000.000.

Importo capitale: £ 100.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Riferito a: Appartamento (Catasto urbano Foglio 59 particella 63 sub 6 (ora sub 8), Area esterna pertinenziale (Catasto Terreni Foglio 59 particelle 119 e 259 (ora part. 540) Al momento della stipula gli edifici presenti nell'area pertinenziale esterna non risultavano catastalmente censiti , né venivano menzionati negli atti di provenienza.

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2009 a firma di notaio Dott. Franco Campioni ai nn. 20219/12584 di repertorio, iscritta il 16/11/2009 a Terni ai nn. 14153 del Registro Generale e 2866 del Registro Particolare , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Riferito a: Appartamento (Catasto urbano Foglio 59 particella 63 sub 8), Magazzino (Catasto urbano Foglio 59 particella 540, ex area pertinenziale distinta con le particelle 119 e 259) Il Magazzino, distinto con la particella n. 540, è stato accatastato nel 2006 mediante una denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana", ovvero sulla precedente particella 259 accatastata come area urbana.

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2010 a firma di notaio Dott. Franco Campioni ai nn. 21102/13266 di repertorio, iscritta il 27/09/2010 a Terni ai nn. 11690 del Registro Generale e 2082 del Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Riferito a: Appartamento (Catasto urbano Foglio 59 particella 63 sub 8), Magazzino (Catasto urbano Foglio 59 particella 540, ex area pertinenziale distinta con le particelle 119 e 259)

- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/04/2014 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI TERNI ai nn. 417/2014 di repertorio, iscritta il 16/05/2014 a Terni ai nn. 4331 del Registro Generale e 397 del Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: € 20.000,00.

Riferito a: Appartamento (Catasto urbano Foglio 59 particella 63 sub 8), Magazzino (Catasto urbano Foglio 59 particella 540, ex area pertinenziale distinta con le particelle 119 e 259), Negozio (Catasto Urbano Foglio 59 Particella 42 sub 7) Nell'ipoteca giudiziale tra gli immobile la particella 540 viene riportata due volte, ovvero. come Magazzino censito al Catasto Fabbricati e come area urbana censita al catasto terreni. In realtà si tratta dello stesso bene per il cui valore si dovrà fare riferimento soltanto al Magazzino.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritto il 16/03/2015 a Terni ai nn. 2214 del Registro Generale e 1676 del Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Terni in data 18/02/2015 Rep. 456/2015.

Riferito a: Appartamento (Catasto urbano Foglio 59 particella 63 sub 8), Magazzino (Catasto urbano Foglio 59 particella 540, ex area pertinenziale distinta con le particelle 119 e 259), Negozio (Catasto Urbano Foglio 59 Particella 42 sub 7) Nel Verbale di pignoramento tra gli immobile la particella 540 viene riportata due volte, ovvero. come Magazzino censito al Catasto Fabbricati e come area urbana censita al catasto terreni. In realtà si tratta dello stesso bene.

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:                      | <b>€ 0,00</b> |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

Ulteriori avvertenze:

Il compendio immobiliare individuato come corpo B è gravato da una costituzione di servitù risalente al 1981, sottoscritta dall'allora proprietario Sig. Lupi Quinto. Trattasi di una costituzione di servitù con la quale il Sig. Lupi Quinto concedeva al confinante Sig. Nulli Pero Elio l'autorizzazione a realizzare un ampliamento del suo fabbricato a distanza inferiore a quella prevista dal regolamento edilizio e nello stesso tempo si impegnava per il futuro, nell'eventualità volesse a sua volta edificare nell'area di proprietà, a costruire a distanza non inferiore a mt 10 dall'ampliamento del Sig. Nulli. Tali accordi sono stati sottoscritti dalle parti nella "Costituzione di Servitù" del 03/10/1981 certificata dal notaio Dott. Gianni Fragomeni con repertorio n. 3070, e registrata all'Ufficio del Registro di Orvieto in data 21/10/1981, al n. 1321 Mod. I.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La proprietà del lotto include i diritti di comproprietà pari ad 1/3 sui beni comuni attraverso i quali, dalla Via di Orvieto, si raggiungono i cortili retrostanti: passaggio coperto e particella attigua distinta con il n. 260 del foglio catastale n. 59.

Ciò si evince dagli atti di provenienza, ma non dalle visure catastali. Catastalmente la particella 260 è censita al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile ma senza indicazione delle unità immobiliari alle quali si riferisce, ed al Catasto Terreni come Area di enti urbani e promiscui.

**6.1. Attuale proprietario:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Divisione (dal 11/09/1996), con atto stipulato il 11/09/1996 a firma di Notaio Dott. Gianni Fragomeni ai nn. 19201/6385 di repertorio, trascritto il 11/10/1996 a Terni ai nn. 6040, in forza di Atto di Divisione.

Nell'atto di divisione vengono sistemati errori ed inesattezze presenti nei passaggi di proprietà precedenti; in particolare, con l'intervento all'atto del Sig. Lupi Quinto, vengono riassegnate agli eredi Cimicchi/Tiberi le particelle n. 119 e 259 identificative dell'area scoperta unita all'appartamento assegnato all'esecutata ed oggetto di procedura.

## 6.2. Precedenti proprietari:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 17/11/1993 fino al 10/09/1996), registrato il 22/12/1994 a Orvieto ai nn. 32/288, trascritto il 14/03/1995 a Terni ai nn. 1833, in forza di Successione .  
Denuncia di Successione in morte di Tiberi Eufemia La Denuncia di Successione è stata rettificata con Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Orvieto del 05/12/1996 al n. di repertorio 23/300 e trascritta a Terni in data 02/04/1997 al n. 2901 del registro generale e 2137 del registro particolare
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 17/11/1993 fino al 10/09/1996), in forza di Successione.  
Denuncia di Successione in morte di Tiberi Eufemia
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 17/11/1993 fino al 10/09/1996), in forza di Successione.  
Denuncia di successione in morte di Tiberi Eufemia
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di Successione (dal 20/11/1987 fino al 16/11/1993), registrato il 16/08/1988 a Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. 5/258, trascritto il 01/09/1988 a Terni ai nn. 5293, in forza di Successione.  
Denuncia di Successione in morte di Cimicchi Sante.
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di Successione (dal 20/11/1987 fino al 16/11/1993), in forza di Successione .  
Denuncia di Successione in morte di Cimicchi Sante
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di Successione (dal 20/11/1987 fino al 16/11/1993), in forza di Successione.  
Il titolo è riferito solamente a Denuncia di successione in morte di Cimicchi Sante
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/18, in forza di Successione (dal 20/11/1987 fino al 16/11/1993), in forza di Successione .  
Denuncia di Successione in morte di Cimicchi Sante.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. **27/86** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di **RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONE CON SOPRAELEVAZIONE DEL TETTO**, presentata il 14/07/1986 con il n. 2354 di protocollo, rilasciata il 12/09/1986 con il n. 2354 di protocollo.  
La concessione viene rilasciata per un intervento complessivo che coinvolgeva sia l'unità immobiliare oggetto di procedura che l'unità attigua di altra proprietà. Per l'immobile oggetto di procedura la Concessione Edilizia approvava i seguenti interventi: - creazione di un terrazzo a servizio della zona giorno; - sistemazioni interne. Con la concessione edilizia 27/86 rilasciata congiuntamente a Nulli Pero Elio, Picconi Armanda e Cimicchi Sante, a parziale copertura del portico di nuova realizzazione, di proprietà della Sig.ra Picconi Armanda, si realizza un lastrico solare che, come si dice testualmente nella relazione tecnica allegata, "sarà utilizzato come terrazzo a servizio della proprietà del Sig. Cimicchi Sante". All'uopo, anche se non specificato nel progetto, le due finestre esistenti al piano primo della proprietà Cimicchi con affaccio sul realizzando lastrico solare, vengono trasformate in portafinestre. Tutt'oggi l'appartamento di proprietà dell'esecutata corrispondente al corpo "A" della presente perizia, gode in maniera esclusiva del lastrico solare suddetto, pur essendo lo stesso di proprietà della Sig.ra Picconi Armanda. Esso è censito al Catasto Fabbricati del comune di Allerona al foglio n. 59 con la particella n. 258 sub 3, categoria F5

(lastrico solare) senza reddito.

- Concessione edilizia N. **39/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 27/86 del 12/09/1986, presentata il 22/10/1986 con il n. 3426 di protocollo, rilasciata il 28/11/1986 con il n. 3426 di protocollo. La variante riguarda sostanzialmente l'unità immobiliare oggetto di procedura autorizzandone i seguenti interventi: - rifacimento solaio di calpestio del sottotetto; - sopraelevazione del sottotetto; - rifacimento del tetto; - realizzazione balcone su via di Orvieto. -
- CONCESSIONE EDILIZIA N. **06/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE, rilasciata il 12/02/1992 con il n. 06/92 di protocollo. La concessione viene rilasciata per un intervento complessivo che coinvolgeva sia l'appartamento oggetto di procedura che l'unità attigua di altra proprietà. Per l'immobile oggetto di procedura la Concessione Edilizia approvava i seguenti interventi: - ingrandimento del bagno al piano primo, dove si sviluppava tutta la superficie residenziale - cambio di destinazione d'uso del piano secondo, dove l'unico vano adibito a soffitta praticabile veniva dotato di servizio igienico e suddiviso in tre locali di cui due destinati a magazzino ed uno a sgombero. - realizzazione di una scala esterna e ballatoio di arrivo che dal lastrico solare del piano primo portava al piano secondo precedentemente descritto. Come già detto il lastrico solare era, ed è tutt'ora, di altra proprietà, anche se di fatto fin dalla sua realizzazione esso è ad uso esclusivo dell'appartamento dell'esecutata. Con la concessione edilizia in oggetto veniva anche autorizzata la realizzazione di una centrale termica a servizio della proprietà Picconi Armanda ma su terreno di proprietà eredi Cimicchi.
- ART. 26 (LEGGE 47/85) N. **del 21/09/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne per diversa suddivisione degli spazi con demolizione e rifacimento di fondellature, realizzazione di una scala interna di comunicazione tra il piano primo ed il piano secondo., presentata il 21/09/1994. Con tale pratica edilizia sono stati ridistribuiti gli spazi interni sia al piano primo adibito ad abitazione, sia al piano secondo destinato a soffitta. Non è possibile indicare il protocollo dell'Art. 26 in quanto in comune la pratica edilizia non è stata ritrovata. La copia in ns possesso ci è stata fornita dal tecnico a suo tempo incaricato dall'esecutata per la presentazione dell'Art. 26, Geom. Stefano Materazzini. La consegna della pratica al comune di Allerona è stata effettuata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

## 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 03 del 10/01/2014 , l'immobile ricade in zona Allerona Scalo - Comparto CMP-S05. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sistemi R2: ambiti prevalentemente residenziali consolidati con previsione di sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente. Parametri edilizi: IUF (indice di utilizzazione fondiario) tra 0,30 e 1,00 mq/mq; H massima delle costruzioni mt 10,50. Destinazioni compatibili: residenziali, commerciali, direzionali, artigianali produttive, culturali, ricreative, parcheggi e autorimesse.. Trattasi di P.R.G.I. Parte Operativa del Comune di Allerona. Piano Regolatore Generale Intercomunale ( Comuni di Allerona, Castel Giorgio, Castel Viscardo).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano secondo dell'appartamento, autorizzato come soffitta praticabile, è stato trasformato in superficie residenziale destinata a zona

notte. L'abuso non è regolarizzabile in quanto non sussistono le condizioni della doppia conformità edilizia, indispensabile per poter presentare la richiesta di concessione in sanatoria. Ai tempi dell'abuso infatti il secondo piano dell'appartamento, adibito a soffitta, non aveva l'altezza necessaria alla trasformazione della sua superficie in residenziale. L'altezza regolamentare dettata dalla normativa edilizia prevedeva infatti un'altezza media di metri 2,70 ed un'altezza minima non inferiore a mt 2,20. Attualmente, il regolamento edilizio in vigore permette il cambio d'uso del piano secondo in quanto l'altezza minima obbligatoria è stata portata a mt 1,20, e quella massima a mt 2,40. (normativa di riferimento: Regolamento edilizio su cambio di destinazione d'uso con opere)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato (Art. 26 del 21/09/1994): 4.500,00 Euro

Criticità: **media**

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento.

Per poter regolarizzare il cambio di destinazione d'uso al piano secondo l'unica strada attualmente percorribile è il ripristino dello stato dei luoghi e la successiva richiesta di trasformazione in residenziale. Poiché la disposizione delle fondellature interne è quella a suo tempo realizzata con l'art. 26 presentato nel 1994, l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi non comporterà opere di demolizione al piano secondo. Al piano primo dovranno essere ripristinate le camere da letto mediante la realizzazione di fondellature nell'attuale vano destinato a soggiorno/studio. Soltanto dopo aver riportato l'immobile allo stato autorizzato sarà eventualmente possibile presentare la pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso del piano secondo in residenziale.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella 540, all'interno dell'area pertinenziale al magazzino, insite un vecchio manufatto semidiruto, per il quale non è possibile dimostrare l'epoca di realizzazione, anche per il fatto che non è riportato nelle mappe catastali di impianto risalenti al 1938. Per tale motivo, visto anche il suo stato di fatiscenza, si ritiene che lo stesso debba essere demolito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione manufatto: 1.200,00 Euro

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a manufatto semidiruto insistente sull'area pertinenziale al magazzino, corpo B.

#### 8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria relativa al piano primo dell'appartamento è stato riportata una porzione del lastrico solare di proprietà della Sig.ra Picconi Armanda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: 700,00 Euro

Criticità: **nessuna**.

Il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato dell'appartamento, come precedentemente descritto, comporterà anche la presentazione di una variazione catastale.

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN ALLERONA VIA DI ORVIETO 5, FRAZIONE ALLERONA SCALO**  
**APPARTAMENTO**  
 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **146,29** Mq.

L'immobile che costituisce il corpo A consiste in un appartamento di civile abitazione disposto su due piani, primo e secondo, con ingresso da Via di Orvieto, al numero civico 5. Esso fa parte di un fabbricato più ampio composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione commerciale ed i piani successivi a destinazione residenziale. Il fabbricato è inglobato tra edifici consimili e fa parte della schiera di fabbricati adiacenti l'un l'altro costruiti lungo la Via d'Orvieto.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono quelle tipiche dell'edilizia civile media della prima metà del novecento, ovvero caratterizzate da una struttura portante in muratura esternamente intonacata a civile. Negli anni 80 i vecchi solai di copertura, ovvero quello di plafone e quello del tetto, sono stati completamente demoliti e rifatti in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di mt 2,70 al P1° - da 1,70 a 3,30 al P2° .

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 63 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto snc , piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via di Orvieto nel lato nord-est, immobili di proprietà Nulli Pero e Picconi Armanda su altri lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto, Monte Peglia..

Servizi	- farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- ferrovia distante mt 150	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- autostrada distante km 15	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Descrizione dettagliata:*

L'appartamento è dislocato su due piani, primo e secondo, comunicanti tra loro mediante una scala centrale interna. Al piano primo si sviluppa la zona giorno composta da ingresso, un'ampio living-room con zona cottura e zona pranzo, un vano ad uso soggiorno/studio, ed un wc. Al piano secondo si trova la zona notte composta da un disimpegno aperto sul piano sottostante e protetto da balaustra, tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Completano l'appartamento un ballatoio a servizio della zona notte presente nel lato sud ovest dell'edificio ed un terrazzo a servizio del soggiorno studio del piano primo, con affaccio su Via di Orvieto.

All'appartamento si accede dalla Via di Orvieto attraverso una scala comune che serve due unità immobiliari. Tale accesso costituisce l'ingresso principale dell'abitazione. Sul retro, ovvero nel lato di sud-ovest, si trova un ingresso secondario raggiungibile dall'area pertinenziale di proprietà ricompresa nel corpo "B" della presente perizia.

L'utilizzo dell'ingresso secondario è reso possibile dalla servitù già descritta, quella relativa all'uso del lastrico solare, una servitù non costituita nè per atto pubblico né in virtù di sentenza, ma di fatto esercitata dall'esecutata da quasi trent'anni. L'ingresso secondario è infatti raggiungibile dal piano di campagna sottostante, mediante una scala esterna con sbarco sul terrazzo posteriore posto a servizio esclusivo dell'appartamento, ma di altra proprietà. Ricordiamo ancora che esso costituisce il lastrico solare di un immobile del piano terra di altra proprietà e come tale risulta censito al catasto fabbricati con la particella n. 258 sub 3 del foglio 59, piano secondo, categoria F5, di proprietà esclusiva della Sig.ra Picconi Armanda, nata a Parrano (TR) il 14/06/1946. Dal terrazzo suddetto una scala scoperta porta al ballatoio posto a servizio del piano secondo. Di fatto quindi il piano secondo dell'abitazione è collegato al piano di campagna retrostante la Via di Orvieto mediante scale esterne e terrazzo intermedio.

Il lastrico solare è stato realizzato nel 1986 con la concessione edilizia n. 27/86 rilasciata congiuntamente alle proprietà Nulli Pero, Picconi e Cimicchi, e fin dall'inizio è stato concepito come terrazzo a servizio della proprietà Cimicchi, come specificato nella relazione tecnica allegata alla concessione suddetta: in questo modo la proprietà del lastrico solare ha pubblicamente riconosciuto il diritto di godimento del terrazzo all'appartamento di proprietà Cimicchi, godimento poi mai reso definitivamente valido con un atto pubblico.

Come già detto il fabbricato è stato costruito probabilmente ai primi del 900 e nel corso degli anni ha attraversato periodi di fatiscenza ai quali sono seguite conseguenti ristrutturazioni, fino ad arrivare agli anni 80/90, nei quali esso subisce modifiche importanti, soprattutto al piano sottotetto. Attualmente l'appartamento si presenta in uno stato manutentivo medio ad eccezione di alcuni elementi degradati dal tempo. Per quanto riguarda le rifiniture interne troviamo pavimentazione in parquet sia al piano primo che al piano secondo, ad eccezione ovviamente dei bagni i quali presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il parquet del piano primo è particolarmente consumato nella zona living maggiormente transitata. Gli infissi sono in legno e si presentano in buone condizioni ad eccezione delle persiane poste a protezione delle aperture esterne, e del portone di ingresso posto sulla Via di Orvieto, i quali necessitano di un consistente intervento manutentivo. Particolarmente angusto e maltenuto si presenta l'ingresso principale sulla via di Orvieto, in comune con altra proprietà. Un pesante stato di degrado caratterizza il lato posteriore dell'appartamento, che si affaccia sulla terrazza sopra descritta. Le scale esterne che collegano il

piano primo e secondo al piano di campagna, con passaggio intermedio sulla terrazza suddetta, si presentano in un avanzato stato di degrado dovuto a mancanza di manutenzione.

- delle componenti edilizie:

*portone di ingresso:* a due ante realizzato in legno. il portone di ingresso necessita di un radicale intervento manutentivo.

scarso 

*infissi esterni:* finestre e finestroni realizzati in legno

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

scarso 

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

mediocre 

*scale:* Ingresso da via di Orvieto. scala condominiale comune a due proprietà.

scarso 

*scale:* esterna sul lato posteriore del fabbricato funzionale all'ingresso secondario con rivestimento in cotto

scarso 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet nella zona giorno e nella zona notte, piastrelle di ceramica nei bagni.. il parquet del piano primo, nella zona living, è particolarmente consumato.

nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagni e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in laterizio con coibentazione in Assente

nella media 

*infissi interni:* porte realizzati in legno massello

nella media 

- degli impianti:

*citofonico:*

nella media 

*condizionamento:* con alimentazione a elettrica

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da rete pubblica con alimentazione in acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: Non rilevabile

nella media 

*gas:* con alimentazione a metano

nella media 

*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: Non rilevabile

nella media 

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in fognatura pubblica

nella media 

- delle strutture:

*copertura:* a falde inclinate del tipo a capanna costruita in laterocemento

nella media 

*fondazioni:* a sacco costruite in muratura di pietra

nella media 

Classe Energetica:



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento (Piano Primo)	83,30	x	100 %	=	83,30
Balcone (Piano Primo)	6,84	x	30 %	=	2,05
Soffitta (Piano Secondo)	83,30	x	70 %	=	58,31
Balcone (Piano Secondo)	8,76	x	30 %	=	2,63
<b>Totale:</b>	<b>182,20</b>				<b>146,29</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Interviste agli operatori immobiliari:*

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2015 semestre 1 (25/11/2015)
  - valore minimo: 800,00
  - valore massimo: 1.200,00
  - note: Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate nelle sezioni OMI, con riferimento a destinazioni residenziali, tipologia abitazioni civili con stato conservativo normale, in Alleronza Scalo.
- Listino dei Prezzi degli Immobili - Camere di Commercio di Perugia e Terni - 3 Trimestre 2015 (25/11/2015)
  - valore minimo: 550,00
  - valore massimo: 750,00
  - note: Listino immobiliare terzo trimestre 2015 riferito al comune di Fabro, zona centro storico e semiperiferia, tipologia residenziale abitabile, assimilabile alla fascia suburbana di Alleronza Scalo.
- Borsino immobiliare
  - valore minimo: 722,00
  - valore massimo: 831,00
  - note: Borsino immobiliare, quotazioni comune di Alleronza, zona Alleronza Scalo (novembre 2015), tipologia Abitazioni Civili in buono stato.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 146,29 x 750,00 = **109.717,50**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 109.717,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 109.717,50**

**BENI IN ALLERONZA VIA DI ORVIETO 5, FRAZIONE ALLERONZA SCALO**  
di cui al punto B - magazzino

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ), della superficie commerciale di **107,59** Mq.

Il corpo B consiste in un edificio destinato a magazzino composto da un piano terra ed un piano interrato, con annessa area pertinenziale. Il piano terra consiste in due corpi di fabbrica adiacenti, ciascuno con il proprio solaio di copertura ed il proprio ingresso dall'esterno, ma comunicanti tra di loro mediante una

porta interna. Complessivamente il piano terra è suddiviso in tre ambienti destinati a magazzino, in uno dei quali è stato ricavato un wc. Completa l'unità immobiliare un vano ad uso cantina situato al piano interrato, con accesso diretto dall'esterno, ed un'area pertinenziale che circonda l'edificio su due lati. All'immobile si può accedere sia da Via di Orvieto, attraverso dei passaggi comuni a più proprietà, sia dal parcheggio pubblico adiacente il lato sud-ovest, con il quale è messo in comunicazione mediante un cancello carrabile.

Parte dell'area pertinenziale al corpo B è di fatto utilizzata come parcheggio privato dell'esecutata e della sua famiglia. Da tale area si può accedere infatti all'appartamento mediante l'ingresso posteriore meglio rappresentato nella descrizione dettagliata del corpo "A".

Il manufatto è presente in mappa catastale (Foglio 59 del comune di Allerona) fin dal 1938, ma è stato censito al catasto fabbricati soltanto nel 2006. Precedentemente al 2006 in nessun atto di trasferimento veniva rilevata la presenza di manufatti insistenti sulle particelle corrispondenti all'attuale particella n. 540.

Sulla particella 540 insiste anche un altro piccolo vecchio edificio semidiruto non rilevato catastalmente: esso non è mai stato introdotto in mappa e mai censito.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 540 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 166,56 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto snc , piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Picconi Armanda, Nulli Pero, spazi comuni, Panico salvo se altri

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto, Monte Peglia..

Servizi	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante mt 150	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 0	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distante km 15	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura rifinita con intonaco sia esternamente che internamente. Pur trattandosi di un unico corpo di fabbrica dal punto di vista strutturale esso è stato di fatto suddiviso in due porzioni dotate ciascuna di una copertura propria. La porzione più ampia, esposta a sud-ovest, presenta un tetto a capanna costituito da travi portanti in travetti prefabbricati di cemento armato,

sovrastante tavellonato in laterizio, e caldaia in cls; la porzione più piccola ha un tetto ad una sola falda spiovente verso nord ovest, composto da un solaio in laterocemento Entrambi i tetti sono coperti da un manto di tegole in cotto. La pavimentazione interna ed il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Esternamente l'edificio, ad eccezione delle due coperture che sembrano state rifatte in tempi recenti, si presenta in uno stato di degrado dovuto sia all'azione degli agenti atmosferici che alla mancanza di manutenzione. Anche l'interno necessita di un intervento manutentivo, soprattutto alle pareti che presentano macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua risalente dal sottosuolo e condizioni di degrado dovuto a semplice incuria. Per le aperture esterne (porte di ingresso e finestre) sono stati utilizzati infissi di diverse tipologie, risalenti probabilmente ad interventi manutentivi eseguiti in epoche diverse, tanto che alcuni di essi necessitano di essere completamente sostituiti.

Al piano interrato, al quale si accede autonomamente dall'esterno, vi è un locale ad uso cantina lasciato al grezzo, quasi sempre impraticabile in quanto prevalentemente allagato da infiltrazioni di acqua provenienti dal sottosuolo. Esso si presenta quindi in uno stato di semiabbandono, ivi comprese le scale di accesso dall'esterno.

- delle componenti edilizie:

<i>cancello</i> : cancello di ingresso carrabile all'area pertinenziale al magazzino realizzato in ferro con apertura scorrevole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in terra battuta non presente.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : porte di ingresso realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno. Le persiane esterne presenti nel lato di sud-ovest presentano un avanzato stato di degrado.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio con coibentazione in non presente. il manto di copertura è stato rifatto in tempi recenti.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile. Le pareti si presentano particolarmente danneggiate dall'umidità di risalita proveniente dal sottosuolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- degli impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- delle strutture:

<i>copertura</i> : a falde inclinate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : a sacco costruite in misto. fondazioni tipiche degli immobili costruiti in tempi remoti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Classe Energetica:



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Magazzino (Piano Terra)	77,00	x	100 %	=	77,00
Cantina (Piano Interrato)	14,58	x	50 %	=	7,29
Area Pertinenziale	233,00	x	10 %	=	23,30
<b>Totale:</b>	<b>324,58</b>				<b>107,59</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2015 semestre 1 (25/11/2015)
  - valore minimo: 400,00
  - valore massimo: 600,00
  - note: Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate nelle sezioni OMI, con riferimento a destinazioni residenziali, tipologia Magazzini, con stato conservativo normale, in Alleronza Scalo.
- Borsino immobiliare
  - valore minimo: 365,00
  - valore massimo: 457,00
  - note: Borsino immobiliare, quotazioni comune di Alleronza, zona Alleronza Scalo (novembre 2015), tipologia Magazzini in buono stato.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:  $107,59 \times 350,00 = 37.656,50$

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **37.656,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **37.656,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico comparativo consistente nella ricognizione dei prezzi attualmente applicati dal mercato immobiliare, utilizzando come fonti di informazione primaria le pubblicazioni specializzate del settore in grado di sintetizzare i dati certi provenienti dalle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare. I dati così raccolti sono stati confrontati con quelli reperiti presso le agenzie immobiliari operanti nell'area geografica d'interesse, e rapportati alle peculiarità degli immobili oggetto di procedura, e precisamente:

- ubicazione rispetto alla zona (Alleronza Scalo): il complesso immobiliare che costituisce il lotto si trova lungo la via principale dell'abitato (Via di Orvieto), ed in posizione centrale rispetto ad

esso. Lungo la via di Orvieto si affacciano le principali attività commerciali di Allerona Scalo e da essa si raggiungono in pochissimo tempo i servizi principali (scuole, ufficio postale, banche, farmacia, stazione ferroviaria, fermata autobus ecc).

- **condizioni intrinseche dell'immobile:** rispetto ad altri immobili consimili presenti in zona i fabbricati oggetto di procedura risultano penalizzati per le condizioni di degrado in cui versano alcuni elementi che li compongono.

La valutazione finale del sottoscritto tecnico-estimatore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, si inserisce nella forbice tra prezzo minimo e prezzo massimo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Allerona, agenzie: operanti nel comune di Allerona, Orvieto, Fabro, Castel Viscardo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Camera di Commercio di Perugia e Terni, Borsino immobiliare., ed inoltre: Siti specializzati del settore relativamente all'andamento dei prezzi di richiesta degli immobili

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,29	0,00	109.717,50	109.717,50
B - magazzino		107,59	0,00	37.656,50	37.656,50

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **6.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **140.974,00**

**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: € **21.146,10**

-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: € **119.827,90**

data 30/11/2015

il tecnico incaricato  
SANDRO PACIFICI

# **TRIBUNALE DI TERNI**

R.G.E. 50/2015

**Giudice: Natalia Giubilei**

Allegato Elaborato Peritale

Documentazione Fotografica

Corpo A e Corpo B

Tecnico Incaricato: Geom. Sandro Pacifici

**FOTO A01**



**FOTO A02**



FOTO A03



FOTO A04



FOTO A05



FOTO A06

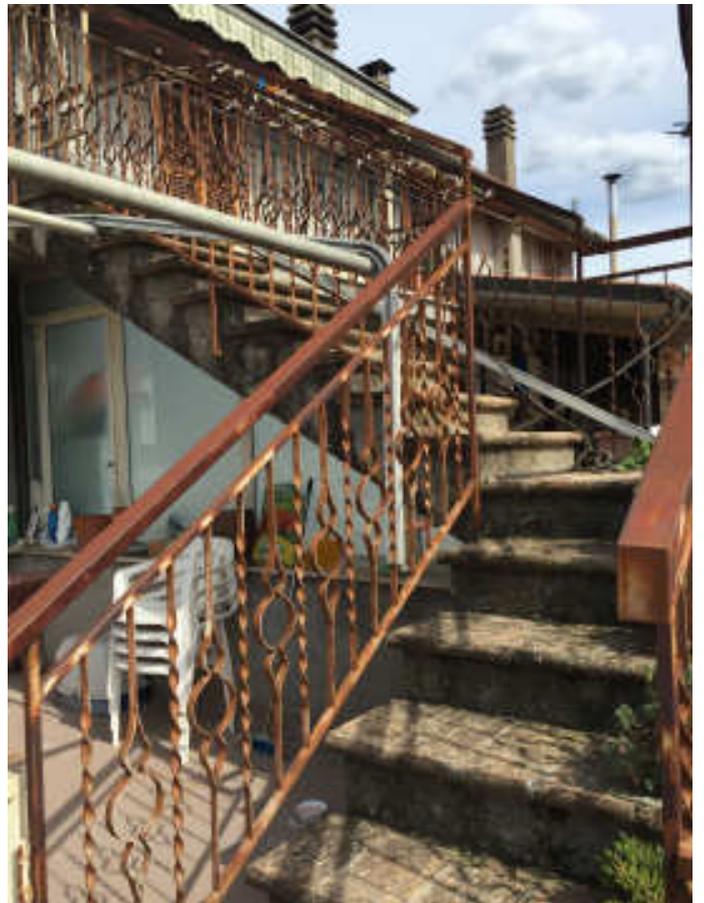


FOTO A07



FOTO A08



FOTO A09



FOTO A10



FOTO A11



FOTO A12



FOTO A13



FOTO A14

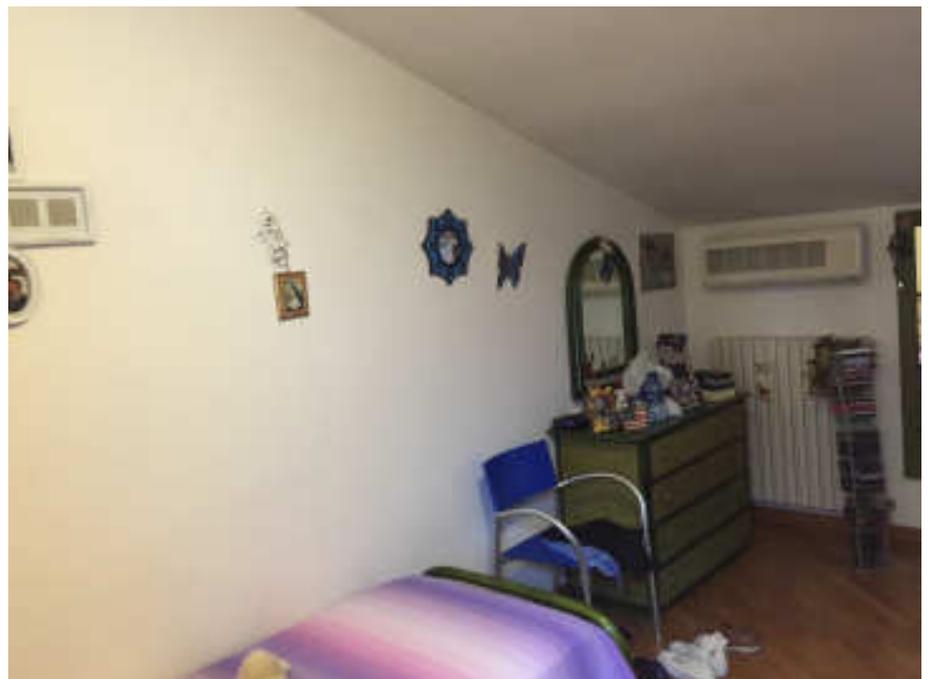


FOTO A15



FOTO A16



**FOTO B01**



**FOTO B02**



FOTO B03



FOTO B04



**FOTO B05**



**FOTO B06**



**FOTO B07**



**FOTO B08**



FOTO B09



FOTO B10



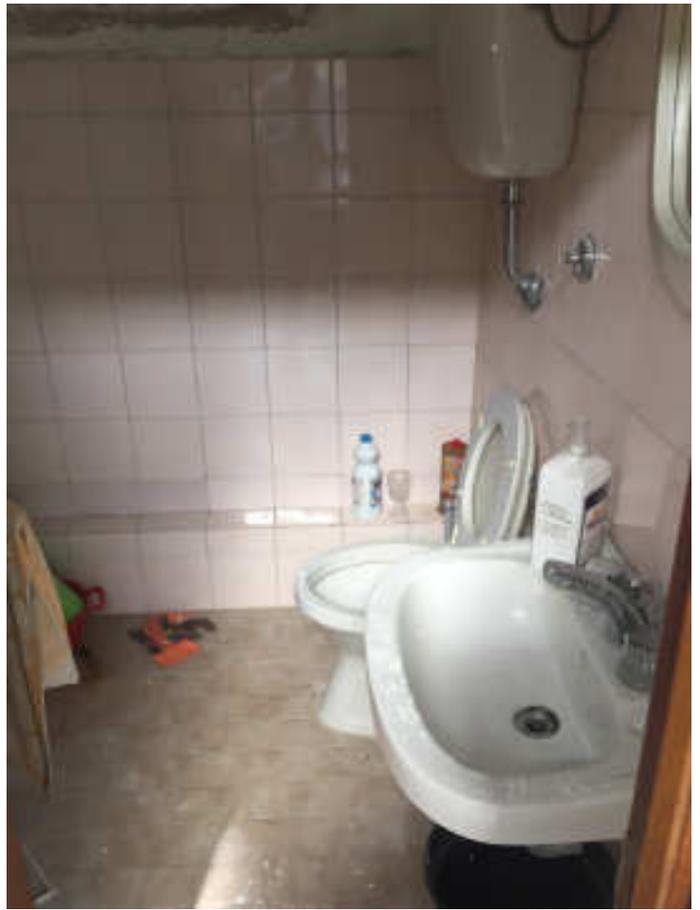
FOTO B11



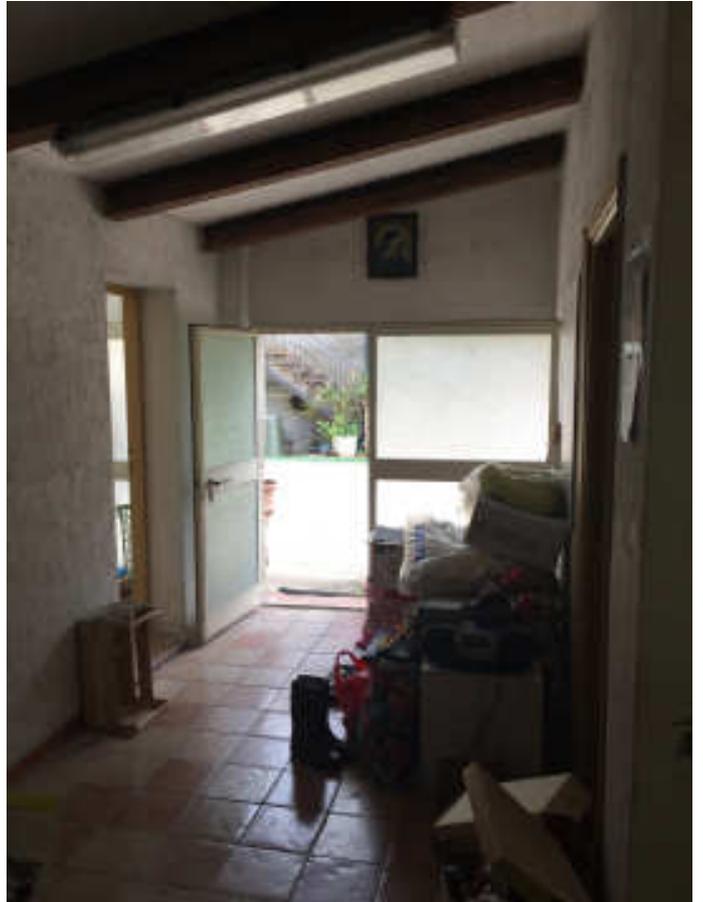
FOTO B12



**FOTO B13**



**FOTO B14**



**FOTO B15**



**FOTO B16**

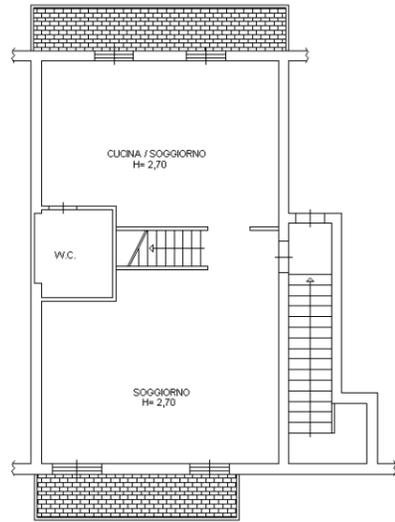


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

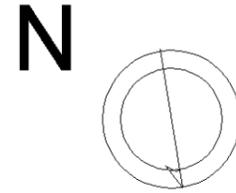
Dichiarazione protocollo n. TR0038542 del 08/06/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Allerona	
Via Orvieto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Materazzini Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 59	Prov. Terni
Particella: 63	N. 687
Subalterno: 8	

Scheda n. 1      Scala 1:200

Piano Primo



Piano Secondo



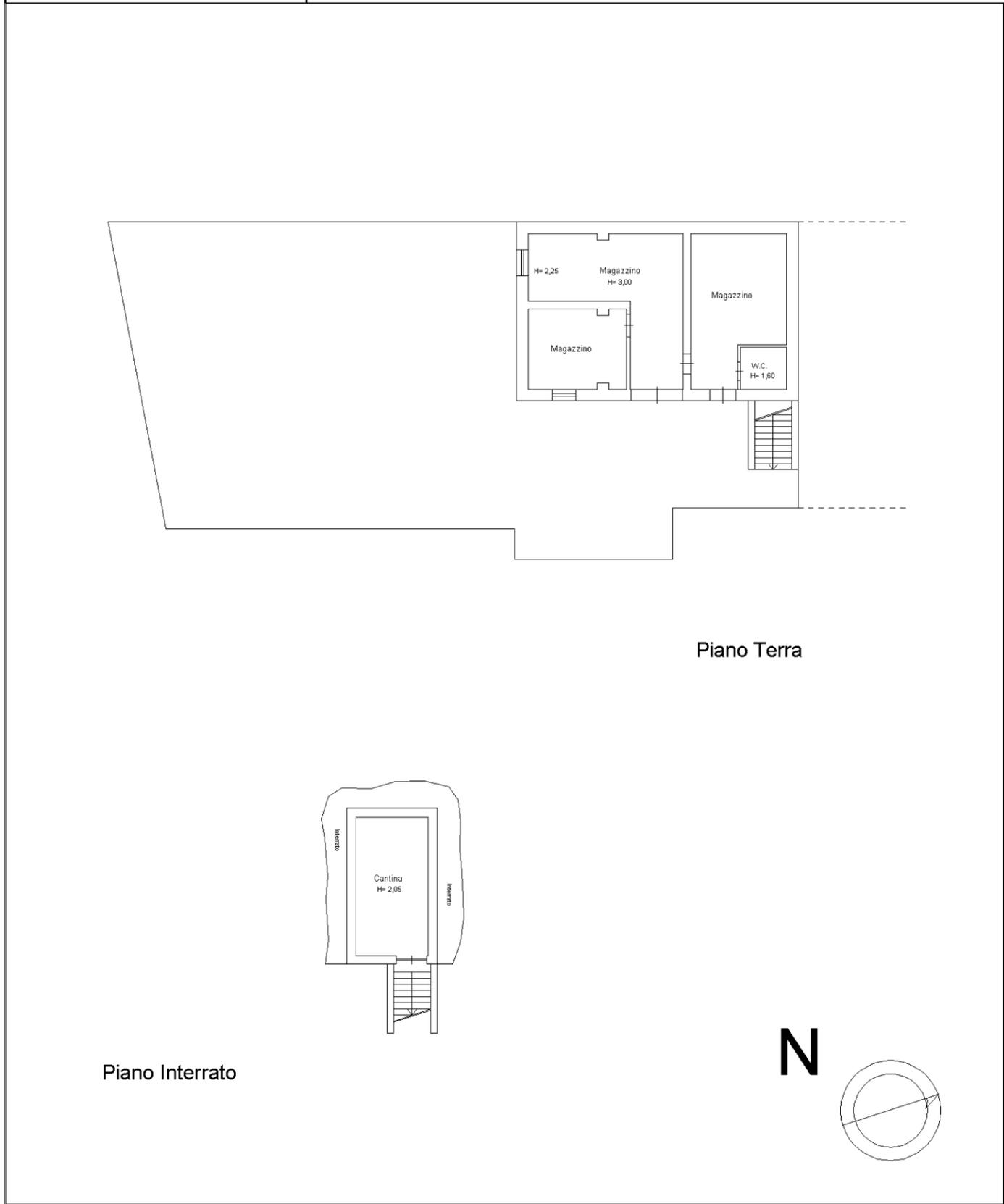
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2015 - Comune di ALLERONA (A207) - < Foglio: 59 - Particella: 63 - Subalterno: 8 >  
Via DI ORVIETO SNC piano: 1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0019630 del 22/02/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Allerona	
Via Orvieto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Materazzini Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 59	Prov. Terni
Particella: 540	N. 687
Subalterno:	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2015 - Comune di ALLERONA (A207) - < Foglio: 59 - Particella: 540 - Subalterno: 0 >  
DI ORVIETO SNC piano: T-S1;