

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa

da: **XXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **50/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode: Avv Giacomo Stella

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Via Sabotino 7/9 - 05100 Terni
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A/7]

XXXXXXXXXnato a XXX (XX) il XX/XX/XXXX

C.F. XXXXXX, foglio 69, particella 72, subalterno 3, indirizzo LOCALITA' POGGENTE n. 1, piano S1-T - 1, comune Orvieto, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.276,94

2 Stato di possesso

.

Bene: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da XXXXXX e figlio, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società cooperativa, Cassa di Risparmio Di Orvieto SPA, POP NPLS 2018 SOCIETA' UNIPERSONALE SRL

5. Comproprietari

Beni: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LOCALITA' POGGENTE n. 1 - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 310.586,78

Beni in Orvieto (TR)
Località/Frazione
LOCALITA' POGGENTE n. 1

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.

Abitazione in villini [A/7] sito in LOCALITA' POGGENTE n. 1

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale ai piani interrato, terra e primo di un edificio monofamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 17/08/1942, della superficie utile complessiva di 235,70 mq, oltre ad un portico della superficie utile di 20,80 mq, ad una pertinenza adibita a centrale termica, di 13,10 mq circa, alla corte esclusiva di pertinenza, della estensione catastale, nominale, di 4.080,00 mq circa tra coperto e scoperto, e ad una piscina scoperta, composta da: locali adibiti a residenza con servizio igienico annesso al piano interrato; ingresso, doppio soggiorno, sottoscala, cucina, salotto, camera da letto matrimoniale, bagno e portico al piano terra; doppio disimpegno, quattro camera da letto, di cui due singole e due matrimoniali e due bagni al primo piano, ubicata in Comune di Orvieto, Località Poggente, vocabolo Chianarello, 1, censita al Catasto Fabbricati di Orvieto al foglio 69, particella 72, subalterno 3, categoria A/7, classe 4, vani 12, piano interrato, terra e primo, rendita €1.580,36, confinante con: particelle 11, 70, 73, 17, 25 e 82, salvo altri. L'accesso alla proprietà pignorata avviene per mezzo di una servitù di passaggio che ha origine dalla strada vicinale di Pian della Valle, e che apparentemente insiste, a partire dal suo tratto conclusivo, a ridosso del compendio pignorato, tra gli altri terreni, sulle particelle 73, 17 e 23 del foglio 69 di Orvieto (estraneo alla procedura ma di proprietà del debitore), e che attraversa anche, verosimilmente, i mappali: 179 (estraneo alla procedura ma ancora di proprietà del debitore), e 182 del foglio 93 (non pignorato e di altra proprietà), 965 del foglio 128 di Orvieto (ancora di altra proprietà ed estraneo alla procedura), ovvero quelli che dovrebbero essere derivati dal loro frazionamento. La strada, con fondo sterrato ed irregolare, ha un andamento piuttosto tortuoso ed una larghezza ridotta, insufficiente al transito di due vetture contemporaneamente. L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie, anche non sanabili, per alcune delle quali si dovrà fare ricorso alla fiscalizzazione degli abusi in applicazione dell'articolo 145, comma 2, della L.R. 21/01/2015, n°1, mentre per altre dovrà procedersi alla rimessa in pristino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà Cod. Fiscale: XXXXXXXX -

Stato Civile: libero Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX ~~XXXXXX~~ nato a XXXX (XXXX) il XX/XX/XXXX

C.F. XXXXXXXX foglio 69, particella 72, subalterno 3, indirizzo LOCALITA' POGGENTE n. 1, piano S1-T - 1, comune Orvieto, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.276,94

Derivante da: Il subalterno 3 deriva dall'ampliamento e dalla ristrutturazione, che ne hanno comportato la fusione, dei subalterni 1 (già adibito a garage) e 2 (abitazione con corte e piscina annesse). Vedere visura storica immobile allegata alla perizia

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenti distribuzioni interne al bene principale
Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale di Orvieto che si estende, a nord – est del capoluogo, tra la strada comunale del Poggente e la Strada Statale “Umbro – Casentinese”, n°71. È caratterizzato da insediamenti di tipo esclusivamente residenziale e produttivo – agricolo, privi di destinazioni commerciali, produttive o di servizi. Congrua con il contesto analizzato l'assenza delle opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, con l'esclusione della linea elettrica e, seppure solo in parte, di quella telefonica. Tutti i principali servizi pubblici, o privati di pubblica utilità, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole primarie, gli istituti di credito e l'ufficio postale, sono ubicati nell'abitato di Ciconia, distante 3 chilometri e raggiungibile esclusivamente a piedi o con l'uso di mezzi di trasporto privati. La modesta altitudine, di circa 125 m s.l.m., la collocazione all'interno della stretta valle del fiume Chiani, delimitata da crinali la cui altitudine raggiunge i 250 m s.l.m. circa sul versante est e 290 m s.l.m. circa su quello ovest, privano la zona di una seppur minima apertura panoramica. L'area in esame dista da 8 a 27 chilometri circa da alcuni dei principali centri d'interesse turistico e naturalistico, quali la riserva naturale del Monte Peglia, il capoluogo di Orvieto ed il lago di Bolsena, raggiungibili attraverso una rete di strade comunali, provinciali e regionali. Le zone limitrofe, caratterizzate da rari insediamenti urbani sparsi sul territorio a carattere essenzialmente residenziale o turistico – ricettivo extra alberghiero, hanno vocazione eminentemente agricola o produttiva – agricola.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: Vedi descrizione

Servizi offerti dalla zona: Vedi descrizione

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Vedi descrizione

Attrazioni paesaggistiche: Vedi descrizione

Attrazioni storiche: Vedi descrizione

Principali collegamenti pubblici: Vedi descrizione

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXXXX e figlio, in qualità di proprietario dell'immobile

Note:

Il compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione risulta locato a terzi estranei alla procedura in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Luca Troili di Roma, repertorio n°22043 del 30/07/2014, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 07/08/2014, formalità n°7039/5503. VEDERE NOTA ALLEGATA. In ordine alla presente locazione i sig.ri XXXXXX riferiscono che il sig. XXXXXX (locatore), dopo un periodo di utilizzo del bene per circa quattro anni, per problemi di salute, ha di fatto riconsegnato l'immobile al proprietario, abbandonandone l'uso, anche se formalmente non è mai avvenuta la risoluzione del contratto di locazione.

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:

Descrizione onere:

ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Orvieto; A rogito di Notaio Gianni Fragomeni in data 04/06/1980 ai nn. 1788; Iscritto/trascritto a TERNI in data 10/06/1980 ai nn. /3803; Per l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato autorizzati con la C.E. n°292 del 13/09/1980, la proprietaria ha sottoscritto un atto d'obbligo a favore del Comune di Orvieto, a rogito del Notaio Gianni Fragomeni, già in Orvieto, repertorio n°1788 del 04/06/1980, per l'apposizione del vincolo di inedificabilità sui terreni ad esso circostanti distinti al Nuovo Catasto Terreni di Orvieto al foglio 69 con le particelle 11, 15, 16 e 43, della superficie catastale, nominale, complessiva, di Ha 2.43.00, trascritto a Terni alla formalità n°3803 del 10/06/1980. Dalla particella 43 ha avuto origine, tra le altre, con il tipo mappale prot. n°2441 del 12/10/1998, l'odierna particella 72. Le seguente formalità non potrà essere cancellata.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società cooperativa contro , XXXXXX; derivante da: CONCESSIONE A GAR-ANZIA DI MUTUO ; importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; a rogito di Notaio Filippo Clericò in data 15/02/2010 ai nn. 9269; iscritto/trascritto a TERNI in data 18/02/2010 al n. 2224/348

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto SPA contro , XXXXX; derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; importo ipoteca: € 1.200.000,00 importo capitale: € 1.200.000,00 ; a rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 03/06/2014 ai nn. 1539; Iscritto/trascritto a TERNI in data 20/06/2014 al n. 3587/543

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; a rogito di UNEP TRIBUNALE DI TERNI in data 19/04/2023 ai nn. 730 iscritto/trascritto a TERNI in data 12/05/2023 ai nn. /5518/3935;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**; a rogito di NOTAIO TROILI LUCA in data 30/07/2014 ai nn. 22043/10603; iscritto/trascritto a TERNI in data 07/08/2014 ai nn. /7039/5503;

Nota:

I sig.ri XXXXiferiscono che il sig. XXXX (locatore), dopo un periodo di utilizzo del bene per circa quattro anni, per problemi di salute, ha di fatto riconsegna-to l'immobile al proprietario, abbandonandone l'uso, anche se formalmente non è mai avvenuta la risoluzione del contratto di locazione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il bene pignorato non contempla servizi o parti condominiali per le quali siano da sostenere spese periodiche di gestione.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe "F"

Note Indice di prestazione energetica:

Dalla ricerca effettuata sul portale regionale di registrazione degli attestati di prestazione energetica non risulta che l'immobile pignorato ne sia dotato. Con riguardo alla presunta classe energetica posseduta, l'attestato di qualificazione energetica predisposto dal Direttore dei lavori di ampliamento, ed allegato alle dichiarazioni da questo rese per l'attestazione di agibilità della costruzione, la determina nella classe "F", con un Indice di Prestazione Energetica di 119 kWh/mq x anno. Da rilevare che il redattore dell'AQE individua, erroneamente, il generatore dell'impianto combinato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria in una caldaia alimentata a gasolio, anziché a gpl. Il diverso rendimento tra le due tipologie di caldaie può aver inciso, negativamente, nella determinazione dell'APE e, conseguentemente, della classe energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Proprietario:

XXXXXXX nato a XXXXX(X) il XX/XX/XXXX

dal 12/06/2014 ad oggi. In forza di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA' - a rogito del NOTAIO TROILI LUCA, in data 12/06/2014, ai nn. 21751/10496; trascritto a TERNI, in data 09/07/2015, ai nn. /4633.

Note:

La presente NOTA di trasrizione è in rettifica di quella presentata presso codestà conservatoria in data 18/06/2014 in quanto nella copia dattiloscritta del titolo è stata erroneamente omesso l'inserimento della postilla n. 1 relativa all'aggiunta del sub 3 della part. 72 del fgl 69, il tutto come copia conforme dell'originale dell'atto in questione

Precedente Proprietario:

XXXXcon sede in XX (XX) - C.F. XXXXX proprietario ante ventennio fino al 12/06/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAMPIONI FRANCO, in data 29/02/2000, ai nn. 8663; trascritto a TERNI, in data 20/03/2000, ai nn. /2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/292

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: Ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 03/05/1980 al n. di prot. 5/292

Numero pratica: 383

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una piscina ad uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 5/1066

Numero pratica: 94007880000

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Per modifiche esterne ed interne del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 5

Numero pratica: 95009470000

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: Ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data al n. di prot. 5

Numero pratica: 9800013 Intestazione:
XXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di vano

tecnico Presentazione in data al n. di
prot. 5

Numero pratica: 77/2001 e successive varianti. Intestazione:

XXXXX Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Di ampliamento e ristrutturazione del fabbricato

Oggetto: Ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/2001 al n. di prot. 849

Numero pratica: 0013738

Intestazione: XXXXXX

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 07/03/2016 al n. di prot. 0013738

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A/7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Il volume interrato edificato con l'ampliamento autorizzato con C.E. n°422/2003 è stato realizzato con dimensioni interne di m (4,50 x 8,16), anziché di m (5,10 x 6,70), con un incremento della lunghezza eccedente la tolleranza di costruzione del 2% ammessa dall'articolo 147 bis, comma 1, della L.R. n°1/2015, e con un aumento della superficie e del volume utile rispettivamente di 2,70 mq e di 6,20 mc circa. All'interno del volume di cui al punto precedente è stato ricavato un servizio igienico non autorizzato, delle dimensioni utili interne di m (1,70 x 1,60) circa. La quota del piano di campagna in corrispondenza della parete ovest del volume di cui al punto 1 è stata abbassata di 1,00 m circa, e sulla parete stessa è stata creata un'apertura delle dimensioni di 0,50 x 0,70 m; entrambe le modifiche sono state apportate in assenza del titolo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica necessari. La destinazione d'uso del garage e della cantina è stata variata, senza titolo, da pertinenza a residenza. L'ampliamento realizzato con l'ultimo titolo edilizio rilasciato eccede notevolmente dai limiti ammessi tanto dalla L.R. n°31/1997, vigente all'epoca dell'abuso, quanto dalla L.R. n°1/2015, costituente la disciplina attuale, risultando in contrasto anche con l'articolo 167, comma 4, lettera a), del D.Lgs. n°42/2004. Il volume interrato, non potendo procedere alla sua demolizione senza arrecare pregiudizio per la parte conforme, su richiesta del responsabile dell'abuso [o dell'aggiudicatario], in applicazione dell'articolo 145, comma 2 [interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire], il Dirigente dell'Ufficio, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, può disporre il pagamento di una sanzione pecuniaria dell'importo variabile da un minimo di 1,5 volte ad un massimo di 2,5 volte il costo di costruzione delle opere abusive. Si rammenta, ove fosse necessario, che la fiscalizzazione dell'abuso non consiste in una sanatoria, atteso che non integra la regolarizzazione dell'illecito, ma nella presa d'atto, da parte della Pubblica Amministrazione, dell'impossibilità di procedere alla rimozione delle conseguenze generate dall'abuso in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle parti legittime. Il ricorso alla sanzione pecuniaria alternativa non consentirà, quindi, di eseguire alcun intervento edilizio futuro sulle parti illegittime non sanabili, né di

commercializzare l'immobile al di fuori di una procedura di espropriazione immobiliare. Resta ferma la violazione della disciplina di tutela paesaggistica, che non ammette regolarizzazioni nel caso di specie, e la necessità di effettuare, in ogni caso, la valutazione di sicurezza per la violazione delle norme sismiche, a cui dovrà fare seguito, in ipotesi di mancata verifica dei parametri normativi, gli interventi di adeguamento delle strutture dell'intero edificio, dal momento che l'ampliamento non ha una propria struttura indipendente. (interventi questi che al momento non possono essere quantificati)

Regolarizzabili mediante: **Fiscalizzazione dell'abuso delle opere realizzate in parziale conformità dalla C.E. n°477/2003**

Descrizione delle opere da sanare: Costo di costruzione della maggiore superficie realizzata con l'ampliamento. L'importo minimo della sanzione ex art. 145, comma 2, della L.R. n°1/2015, pari a 1,5 volte tale somma, non può, pertanto, essere inferiore ad € 9.100,00 x 1,5 ≈ €13.650,00, mentre quello massimo, di 2,5 volte la medesima somma, non può, invece, essere inferiore ad €9.100,00 x 2,5 ≈ €22.800,00.

Fiscalizzazione dell'abuso: **€ 13.650,00** (ipotizzando la sanzione minore)

Oneri spese tecniche : **€ 2.000,00** (calcolate a corpo per il tipo di pratica)

Oneri Totali: **€ 15.650,00**

Note sul costo di costruzione ipotizzato:

Costo unitario di costruzione, al netto delle spese tecniche, determinato dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per l'anno 2023: €508,00/mc vuoto x pieno (art. 132, comma 5, L.R. n°1/2015); Indice ISTAT di rivalutazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale: mese di gennaio 2023: 123,3, mese di febbraio 2004: 78,3; Costo unitario alla data di ultimazione delle opere: €508,00 x (78,3/123,3) = €325,00/mc circa. Costo di costruzione del maggior volume realizzato: m (5,50 x 1,95 x 2,60) x €325,00/mc = €9.100,00 circa (cifra presa come riferimento per il calcolo della sanzione).

2. Il portico al piano terra è stato chiuso da vetrate, in assenza del titolo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica, costituendo pertanto volume urbanistico (come già evidenziato nella relazione tecnica allegata al progetto assentito con la C.E. n°422/2003); La chiusura priva inoltre il soggiorno adiacente la cucina di un'apertura verso l'esterno, venendone meno i requisiti igienico sanitari prescritti dall'articolo 101 del Regolamento Edilizio Comunale, relativo all'aerazione dei locali di abitazione permanente

Regolarizzabili mediante: **Smontaggio delle vetrate**

Opere per smontaggio vetrate e trasporto in discarica: **€ 1.200,00**

Spese tecniche per relazione da trasmettere al Comune ed all'uff paesagg.: **€1.000,00**

Oneri Totali: **€ 2.200,00**

3. L'appendice edificata in ampliamento al solo piano terra, sul lato est dell'edificio, è stata realizzata con pianta poligonale anziché rettangolare, come riportato negli elaborati grafici progettuali integrativi del 14/11/2003 e come prescritto dalla Commissione Edilizia per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, e con lunghezza (di 5,68 m) e larghezza massima (di 3,90 m) eccedenti di oltre il 2% da quelle autorizzate; l'altezza massima del medesimo volume è stata aumentata da 2,00 m a 2,33 m, ovvero di oltre il 15% della misura assentita, costituendo, pertanto, ai sensi dell'articolo 139, comma 1, lettera b), della L.R. n°1/2015, variazione essenziale; ne è conseguito un incremento di volume di 5,80 mc (da 40,50 mc a 46,30 mc), pari al 14,3% circa. Quanto all'appendice sul lato est dell'edificio, la cui regolarizzazione contrasterebbe, in ogni caso, con l'art. 167 del D.Lgs. n°42/2004, per effetto della presenza di variazioni essenziali e delle disposizioni contenute all'articolo 143 della L.R. n°1/2015 dovrà essere demolita, e l'operazione dovrà essere autorizzata da un titolo abilitativo edilizio, previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in modalità semplificata ai sensi della lettera "B.15" del D.P.R. 13/02/2017, n°31

Regolarizzabili mediante: **Demolizione appendice est e ripristino dei luoghi**

Opere di demolizione (vedere computo allegato): **€ 8.500,00**

Spese tecniche per presentazione pratica di demolizione e autorizzazione paesaggistica -

Parametri del Decreto legge 20 luglio 2012, n. 140: **€ 3.500,00**

Oneri Totali: € 12.000,00

4. Sul prospetto NORD, in corrispondenza dell'ingresso, è stata installata, con certezza in epoca antecedente all'attestazione dell'agibilità, essendo ripresa nelle foto dell'esterno ad essa allegate, una tettoia a sbalzo, non autorizzata da alcun titolo edilizio, delle dimensioni in pianta di m (2,20 x 1,00), con struttura in metallo e tavelloni di laterizio con sovrastante manto in coppi e sotto coppi. Il vano di passaggio tra il secondo soggiorno e la cucina è stato ridotto con un divisorio non strutturale
- Regolarizzabili mediante: **SCIA in sanatoria**, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n°1/2015, preceduta dall'accertamento della compatibilità paesaggistica per la pensilina
- Descrizione delle opere da sanare: Le difformità descritte non riguardando parti illegittime, possono essere regolarizzate mediante l'accertamento di conformità per mezzo di una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n°1/2015, preceduta dall'accertamento della compatibilità paesaggistica per la pensilina
- Spese tecniche SCIA in sanatoria e accertamento compatibilità paesaggistica - Parametri del Decreto legge 20 luglio 2012, n. 140: € 2.500,00
- Oneri Totali: € 2.500,00
5. Al primo piano è stata modificata la distribuzione interna del sottotetto sovrastante l'ampliamento aggiunto sul lato nord dell'edificio, La destinazione d'uso del volume sottotetto, annessa al guardaroba ed al bagno, è stata variata da pertinenza a residenza.
- Regolarizzabili mediante: **SCIA in sanatoria**, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n°1/2015, preceduta dall'accertamento della compatibilità paesaggistica per la pensilina.
- Descrizione delle opere da sanare: Le difformità descritte non afferenti a parti illegittime, possono essere regolarizzate mediante l'accertamento di conformità per mezzo di una SCIA in sanatoria a condizione che si dimostri che la variazione di destinazione d'uso delle parti di sottotetto, i cui lavori sono stati dichiarati ultimati in data 28/02/2004, sia avvenuta in epoca successiva al 11/03/2004 (data di entrata in vigore della L.R. n°1/2004). Diversamente si dovrà procedere alla rimessa in pristino
- Spese tecniche per SCIA in sanatoria e pratica Paesaggistica - Parametri del Decreto legge 20 luglio 2012, n. 140: € 2.200,00
- Oneri Totali: € 2.200,00
6. La pertinenza prospiciente l'ingresso dell'immobile, verosimilmente edificata in concomitanza degli interventi di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio principale eseguiti tra il 2001 ed il 2004, è stata costruita in assenza di qualsiasi titolo abilitativo in un'area sottoposta al vincolo paesaggistico ex lege di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n°42/2004. Pertanto, per le motivazioni già esposte per l'appendice in ampliamento, in relazione alle difformità comportanti incremento di superficie e/o di volume, poiché la sua edificazione non può essere autorizzata ex post, la costruzione deve essere demolita. Per la conseguenza, dovrà essere delocalizzato il generatore a gas che alimenta l'impianto combinato di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria collocato al suo interno
- Regolarizzabili mediante: **Demolizione pertinenza adibita a centrale termica**
- Opere di demolizione - vedere computo allegato: € 8.000,00
- Spese tecniche per presentazione pratica di demolizione e autorizzazione paesaggistica - Parametri del Decreto legge 20 luglio 2012, n. 140: € 3.800,00
- Oneri Totali: € 11.800,00
7. I manufatti in legno riscontrati nella corte pertinenziale vicino alla piscina, costituiti da un volume chiuso e da una pergola, per ragioni analoghe a quelle già esposte, non possono essere regolarizzati ex post. Entrambi, peraltro, pur prescindendo dalla presenza del vincolo ex lege, non avrebbero potuto essere assentiti in nessun caso, neanche con ricorso alla loro natura pertinenziale, perché posti ad una distanza dal fabbricato principale eccedente la misura (di 30,00 m) ammessa dall'articolo 21 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2. Dovranno pertanto essere rimossi

Regolarizzabili mediante: **Rimozione manufatti in legno**

Oneri per la rimozione e lo smaltimento: **€ 1.200,00**

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

8. Non risulta che sia mai stata autorizzata la costruzione del cancello di delimitazione dell'accesso alla proprietà.

Regolarizzabili mediante: **SCIA in sanatoria**, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n°1/2015, preceduta dall'accertamento della compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: Costituendo un'opera per la quale può essere ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica, può essere regolarizzata ricorrendo all'accertamento di conformità, ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, per mezzo di una scia in sanatoria, previa valutazione di sicurezza, seppure "semplificata", trattandosi di un'opera priva di rilevanza ai sensi della D.G.R. 20/07/2020, n°596.

Spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria e pratica paesaggistica: **€ 1.500,00**

Spese tecniche per Rilievo Topografico per l'individuazione dei confini e dei manufatti:

€ 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note:

Qualora, a seguito del rilievo topografico che si rende indispensabile, eseguita anche con la modalità indicata precedentemente, fosse confermato che il cancello è stato realizzato al di fuori della particella 72, la sanatoria non potrebbe essere ottenuta perché l'aggiudicatario non ne avrebbe la titolarità. Quest'ultima circostanza non costituirebbe, in ogni caso, impedimento al regolare svolgimento della procedura, perché l'opera, nella fattispecie, non apparterebbe al bene pignorato. Nella eventualità, il cancello dovrebbe essere rimosso dalla sua posizione attuale e ricollocato sul confine della particella 72, previa presentazione della pratica edilizia/paesaggistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTA:

La piscina ha dimensioni conformi a quelle autorizzate, e sembra essere collocata nella posizione indicata negli elaborati progettuali allegati al titolo che ne ha assentito la costruzione. Apparentemente, il vano tecnico contenente il filtro e la pompa è collocato oltre il confine della particella 72, e sembra insistere, verosimilmente, sulla particella 73, ovvero sulla particella 17, entrambe estranee alla procedura ma di proprietà del debitore. **La circostanza può essere provata soltanto con un rilievo topografico, seppure con inquadramento locale in considerazione dell'assenza di riferimenti topocartografici attendibili entro distanze ragionevoli ed all'interno dello stesso foglio di mappa.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A/7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n°22 del 10 aprile 2019.
Zona omogenea:	zona agricola ad edificabilità condizionata
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile pignorato ricade in zona agricola ad edificabilità condizionata (classe B di vulnerabilità delle componenti geologico – ambientale), sottoposta al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del D.Lgs.

	22/01/2004, n°42 (ex Legge "Galasso" n°431/1985), ed al vincolo idrogeologico ex R.D. 30/12/1923, n°3267, in cui le attività urbanistiche ed edilizie sugli edifici esistenti sono disciplinate dagli articoli 91 e 96 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, e dalla D.G.R. 13/07/2015, n°852.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Orvieto
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Vedi paragrafo 4.1.4 della perizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A/7]** di cui al punto **A**

Il bene sottoposto ad espropriazione ha destinazione residenziale ed è ubicato nel Comune di Orvieto, località Poggente, 1 [Coordinate geografiche: 42°45'12" N, 12°08'13" E]. Esso consiste in un Compendio immobiliare alla periferia nord – est del capoluogo di Orvieto, in località Poggente, a margine della sponda sinistra del fiume Chiani: Intera quota della piena proprietà di un'abitazione isolata, in villino, ottenuta dalla ristrutturazione e dall'ampliamento di fabbricato colonico preesistente, della superficie utile complessiva di 235,70 mq circa, oltre ad un portico, di 20,80 mq, ad una pertinenza adibita a centrale termica, alla corte esclusiva e ad una piscina, distribuito complessivamente su tre piani fuori terra [interrato, terra e I°], e confinante nell'insieme con: particelle 11, 70, 73, 25 e 82 del foglio 69 di Orvieto, salvo altri. Una parte del compendio è affetta da difformità urbanistico – edilizie, delle quali alcune non sanabili e per le quali si dovrà procedere alla fiscalizzazione dell'abuso o alla rimessa in pristino. Il bene componente il lotto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto con i seguenti dati censuari: foglio 69, particella 72, subalterno 3, categoria A/7, classe 4, consistenza 12 vani, rendita €.1.580,36. Il subalterno 3 deriva dall'ampliamento e dalla ristrutturazione, che ne hanno comportato la fusione, dei subalterni 1 (già adibito a garage) e 2 (abitazione con corte e piscina annesse).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di AXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **272,10**

E' posto al piano: interrato, terra e I°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. Buono

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione dettagliata del bene: Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale ai piani interrato, terra e primo di un edificio monofamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1939 (epoca di rilievo della mappa d'impianto del Nuovo Catasto Terreni, entrata in conservazione il 01/01/1953), della superficie utile complessiva di 235,70 mq, oltre ad un portico della superficie utile di 20,80 mq, alla corte esclusiva di pertinenza, della estensione catastale, nominale, di 4.080,00 mq circa, e ad una piscina scoperta, delle dimensioni di m (6,00 x 12,00 x 1,00÷1,50; larghezza x lunghezza x altezza), composta da: locali adibiti a residenza con servizio igienico annesso al piano interrato; ingresso, doppio soggiorno, sottoscala, cucina, salotto, camera da letto matrimoniale, bagno e portico al piano terra; doppio disimpegno, quattro camera da letto, di cui una singola e tre matrimoniali e due bagni al primo piano. L'edificio ha un sistema costruttivo in muratura ordinaria portante formata da elementi in materiale lapideo per il corpo di fabbrica originario, e verosimilmente in blocchi di laterizio, con paramento esterno rivestito in pietra a vista posata ad opera incerta, per i tre corpi di fabbrica aggiunti con gli ampliamenti realizzati tra il 1980 ed il 2004. Fa eccezione la struttura del portico, apparentemente realizzata in blocchi di pietra con inserti in mattoni, senza l'uso di altri materiali. Si presume, ragionevolmente, che le fondazioni, delle quali se ne ignorano la sezione e la quota del piano di posa, siano di tipo superficiale, continue, in muratura e/o in calcestruzzo ordinario o armato, a seconda delle strutture di elevazione prese in considerazione.

Il solaio di calpestio della porzione su due livelli al piano terra ampliata nel 2004 è in latero cemento, mentre quello di parte del primo soggiorno si ritiene sia formato da tavelloni, con cappa collaborante in c.a., su travi in acciaio o in calcestruzzo precompresso. Il solaio di calpestio del primo piano, ad eccezione della porzione ampliata nel 2004, nonostante la presenza di travi in legno a vista, che molto probabilmente assolvono ad una funzione esclusivamente estetica, sembra sia stato ricostruito in latero cemento. Nel corpo di fabbrica aggiunto sul lato nord dell'edificio, edificato nel 2004, è invece in legno, a doppia orditura, con pianellato in laterizio e massetto collaborante di completamento in cls. La scala interna, in considerazione dell'epoca di realizzazione, ha presumibilmente una struttura in conglomerato cementizio armato, ovvero in tavelloni di laterizio con sovrastante cappa integrativa, collaborante, in c.a. La copertura, del tipo discontinua a più falde con manto in coppi e sottocoppi, sembra avere ovunque struttura in latero cemento, seppure in alcuni ambienti del corpo di fabbrica originario, e nell'ampliamento del 1980, siano presenti delle travi di legno in vista. I pavimenti sono in mattoni di laterizio, ad eccezione della camera da letto e del salotto al piano terra, e della camera da letto e del bagno al primo piano sul lato nord dell'edificio, in cui sono in legno. Le finestre, in legno verniciato, sono munite di scuri interni. Le porte, sia interne che esterne, sono in legno massello verniciato. Lo stato di conservazione dell'edificio, libero sui quattro lati, e che ha la propria esposizione sulla corte esclusiva e sui boschi circostanti, può essere definito buono nel suo complesso. L'impianto termico è con elementi radianti a colonne di ghisa, ed è collegato ad un generatore alimentato a gpl, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria. Lo smaltimento dei reflui domestici avviene per scarico al suolo mediante sub irrigazione, verosimilmente previo passaggio dei reflui in fossa settica, almeno per quanto emerge dai grafici progettuali allegati al titolo edilizio del 1980. Gli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, sono stati dichiarati conformi alle disposizioni normative con i certificati rilasciati dagli installatori allegati alla documentazione trasmessa al Comune di Orvieto per l'agibilità. L'altezza interna varia in funzione della zona del piano della quale fanno parte gli ambienti: al piano interrato misura 2,30÷2,35 m; al piano terra misura da 2,61 m a 2,65 m circa nel corpo di fabbrica originario ampliato nel 1980 e 2,84 circa nel volume edificato sul lato nord dell'edificio nel 2004; al primo piano misura 1,20÷3,85 m circa. Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili, determinate con il rilievo, di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, la superficie lorda complessiva, comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	L'impianto termico è con elementi radianti a colonne di ghisa, ed è collegato ad un generatore alimentato a gpl, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Gli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, sono stati dichiarati conformi alle disposizioni normative con i certificati rilasciati dagli installatori allegati alla documentazione trasmessa al Comune di Orvieto per l'agibilità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato - zona ingresso	sup lorda di pavimento	14,90	0,50	7,45
Piano interrato - zona camera	sup lorda di pavimento	34,20	0,50	17,10
Piano interrato - w.c.	sup lorda di pavimento	3,70	0,50	1,85
Piano terra - Ingresso	sup lorda di pavi-	13,00	1,00	13,00

	mento			
Piano terra - letto	sup lorda di pavimento	13,80	1,00	13,80
Piano terra - bagno	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
Piano terra - soggiorno 1	sup lorda di pavimento	25,90	1,00	25,90
Piano terra - sottoscala	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Piano terra - salotto	sup lorda di pavimento	16,70	1,00	16,70
Piano terra - soggiorno 2	sup lorda di pavimento	12,40	1,00	12,40
Piano terra - cucina	sup lorda di pavimento	12,90	1,00	12,90
Piano primo - scala interna e disimpegno	sup lorda di pavimento	1,90	1,00	1,90
Piano primo - disimpegno	sup lorda di pavimento	3,40	1,00	3,40
Piano primo - camera 1	sup lorda di pavimento	13,30	1,00	13,30
Piano primo - camera 2	sup lorda di pavimento	9,30	1,00	9,30
Piano primo - bagno 1	sup lorda di pavimento	7,90	1,00	7,90
Piano primo - camera 3	sup lorda di pavimento	16,70	1,00	16,70
Piano primo - camera 4	sup lorda di pavimento	18,70	1,00	18,70
Piano primo - bagno 2	sup lorda di pavimento	11,10	1,00	11,10
Portico	sup lorda di pavimento	35,40	0,35	12,39
		272,10		222,69

Accessori

A

1. Terreno annesso piantumato con Piscina attrezzata

Sviluppa una superficie complessiva di 4080 mq
Valore a corpo: **€ 120.000,00**

Note: dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale, dell'estensione catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di 4.080,00 mq, con giacitura prevalentemente pianeggiante, seppure caratterizzata da leggere ondulazioni, terrazzamenti, ed in lieve declivio a margine del bosco e della strada di accesso alla proprietà, è inerbita naturalmente e punteggiata da alberi d'alto fusto di varie essenze, in parte delimitata da recinzione. Sul margine sinistro della strada di accesso, a valle del cancello di delimitazione della proprietà, è presente la struttura esterna di un pozzo. Si ignora se sia lo stesso citato nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n°383/1990, e verosimilmente impiegato sia per l'approvvigionamento idrico dell'abitazione che per il carico della piscina. Verosimilmente, per quanto è possibile stabilire con l'esame della sovrapposizione tra la mappa catastale del 1985 e la foto aerea rilevata nel 2017, ottenuta attraverso web-gis della Regione dell'Umbria, il cancello

potrebbe essere collocato in prossimità del confine sud della particella 23, estranea alla procedura, ed in tratto di strada al suo interno sembra insistere, oltre che sulla particella pignorata, anche sui mappali 23, 17 e 73 estranei alla procedura. Nulla può essere invece affermato circa l'ubicazione del pozzo senza l'ausilio di un rilievo topografico. A margine della piscina sono presenti un manufatto in legno ed una pergola. Il manufatto in legno, adibito a piccolo magazzino, ha dimensioni esterne di m 3,44 x 2,50 x 2,50; largh. x lungh. x altezza); la pergola ha invece dimensioni di m (4,50 x 3,80; largh. x lungh.). Di ognuno di questi se ne ignora l'epoca di realizzazione o di installazione. Nell'area di corte, a ridosso del confine nord, risulta essere stato installato un serbatoio interrato per lo stoccaggio del gpl impiegato per l'uso domestico, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Non è noto se l'operazione, costituente attività di edilizia libera a partire soltanto dal 12/11/2008, in virtù delle disposizioni contenute all'articolo 21, comma 2, lettera a), n°10, del R.R. 03/11/2008, n°9, ed all'articolo 21, comma 3, lettera i), del R.R. 18/02/2015, n°2, sia stata autorizzata sotto il profilo della prevenzione incendi.

A

2. VANI TECNICI

Sviluppa una superficie complessiva di 13.10 mq

Valore a corpo: € 6.000,00

Note: pertinenza composta da due vani, di cui uno fuori terra e l'altro interrato, verosimilmente realizzata in concomitanza con i lavori di ristrutturazione e ampliamento eseguiti tra il 2001 ed il 2004, adibita prevalentemente a centrale termica, collocata al margine nord – est dell'area di corte, in prossimità del fabbricato principale (u.i. "A"), della superficie utile di mq 13,10 e della superficie lorda di mq 21,60, con altezza utile interna variabile a un minimo di m 2,70 ad un massimo di m 3,40. Il manufatto, che non è presente nella mappa catastale aggiornata al mese di novembre 1999 prodotta a corredo del progetto approvato con la C.E. n°422/2001, nonostante l'aggiornamento cartografico operato con tipo mappale n°2441 del 12/10/1998, ha un sistema costruttivo in muratura ordinaria portante formata, molto probabilmente, da elementi in laterizio con paramento esterno rivestito in pietra posata ad opera incerta. Si presume, ragionevolmente, che le fondazioni, delle quali se ne ignorano la sezione e la quota del piano di posa, siano di tipo superficiale, continue, in calcestruzzo armato. La copertura, del tipo discontinua a doppia falda con manto in coppi e sottocoppi, ha una struttura in latero cemento. Le finiture interne sono limitate al solo pavimento, in massetto di malta cementizia, ed agli intonaci, in prodotto a base di calce. La porta d'ingresso e le finestre sono in legno verniciato. Lo stato di conservazione della costruzione, libera sul lato frontale e su parte dei due prospetti laterali, e che ha la propria esposizione sulla corte esclusiva, può essere definito buono nel suo complesso. Si presume che l'impianto elettrico, quello idrico, quello del gas e di alimentazione dell'impianto di riscaldamento, siano stati oggetto degli interventi eseguiti nel fabbricato principale con la ristrutturazione eseguita tra il 2001 ed il 2004, e quindi che siano anch'essi ricompresi tra gli impianti per i quali gli installatori hanno rilasciato la certificazione prodotta a corredo della documentazione trasmessa al Comune di Orvieto per l'agibilità.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Tutti i beni sono stati attentamente visionati e con strumento di misurazione digitale sono stati effettuati i relativi rilievi, riportandone la consistenza in planimetria con l'ausilio di un software di assistenza alla progettazione (AutoCad). Sono state quindi verificate le regolarità edilizie e catastali, attraverso il controllo sia dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati nel corso del tempo sia delle planimetrie catastali depositate. Il valore individuato è espresso in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza degli immobili, dei valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Tanto premesso, nel corso delle analisi effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del centro di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato informazioni del tutto attendibili. Per la valutazione dei beni, oltre alla loro ubicazione e territorio, si è tenuto conto in particolare: delle loro caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alla vetustà, al grado di conservazione, alla qualità delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione ed altezza degli ambienti, alla tipologia e qualità degli impianti installati, alla conformità edilizia e catastale, alla destinazione d'uso specifica nonché alla sua rispondenza. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti. Dalla ricerca effettuata attraverso i valori dichiarati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, e riferita ad un'area estesa, in direzione est – ovest dalla Strada Statale "Umbro Casentinese", n°71, e la strada comunale del Poggente, ed in direzione nord – sud dalla frazione di Ponte di Ferro alla frazione La Svolta, in cui è noto essere presenti immobili con caratteristiche intrinseche simili a quelle del bene in stima, ottenuti dalla ristrutturazione, con o senza ampliamento, di preesistenti edifici colonici, sono stati riscontrati i valori riportati nella tabella che segue, relativi a compravendite stipulate nel periodo gennaio – dicembre 2022. Non sono stati accertati valori attendibili più recenti. Tabella 4 - Inserire TABELLA

Tenendo conto dell'aumento medio del 3,25% dei prezzi delle abitazioni esistenti registrato dall'ISTAT nel secondo trimestre 2023 rispetto al primo trimestre 2023 ed al secondo trimestre 2021, il prezzo medio unitario, ordinario, di beni simili a quello in stima è pari a: €1.160,00 x (1 + 0,0325) ≈ €1.200,00, che può essere incrementato di una percentuale variabile dal 10% al 15% per la presenza della piscina, per un valore ordinario di non oltre: €1.200,00 x 1,15 = €1.380,00. A conferma della correttezza del criterio adottato e del valore accertato, si consideri ulteriormente che il prezzo minimo accertato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria per il III° trimestre 2023 per immobili ristrutturati nelle zone agricole del Comune di Orvieto, al netto della maggiorazione dovuta alla singolarità del caso di esame, che si ritiene possa ritenersi equo nel caso di specie, considerando il tempo trascorso dagli ultimi interventi di ristrutturazione dell'edificio, è di €1.200,00. Nello stesso ambito, ossia nella zona R1, e per il I° semestre 2023, per le ville ed i villini in stato conservativo "normale" l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha accertato un valore di mercato compreso tra €900,00 ad €1.400,00 per metro quadrato di superficie lorda, per un valore medio di circa €1.150,00/mq. Ne deriva che il valore di stima, al netto della maggiorazione dovuta alla piscina, determinato con il criterio già indicato in €1.200,00/mq di superficie lorda, trova un sostanziale riscontro sia nelle valutazioni della Borsa Immobiliare dell'Umbria (€1.200,00/mq), che in quelle dell'O.M.I. (€1.150,00/mq), con uno scarto del 4,3% circa, e quindi accettabile, perché inferiore al limite del 5% ammesso dalle norme UNI di riferimento. Il più probabile valore medio, unitario, ordinar-

io di mercato dell'immobile in stima è quindi pari ad **€1.350,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A/7] con annesso terreno piantumato con piscina attrezzata , e con annessi VANI TECNICI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 300.631,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano interrato - zona ingresso	7,45	€ 1.350,00	€ 10.057,50
Piano interrato - zona camera	17,10	€ 1.350,00	€ 23.085,00
Piano interrato - w.c.	1,85	€ 1.350,00	€ 2.497,50
Piano terra - Ingresso	13,00	€ 1.350,00	€ 17.550,00
Piano terra - letto	13,80	€ 1.350,00	€ 18.630,00
Piano terra - bagno	3,90	€ 1.350,00	€ 5.265,00
Piano terra - soggiorno 1	25,90	€ 1.350,00	€ 34.965,00
Piano terra - sottoscala	3,00	€ 1.350,00	€ 4.050,00
Piano terra - salotto	16,70	€ 1.350,00	€ 22.545,00
Piano terra - soggiorno 2	12,40	€ 1.350,00	€ 16.740,00
Piano terra - cucina	12,90	€ 1.350,00	€ 17.415,00
Piano primo - scala interna e disimpegno	1,90	€ 1.350,00	€ 2.565,00
Piano primo - disimpegno	3,40	€ 1.350,00	€ 4.590,00
Piano primo - camera 1	13,30	€ 1.350,00	€ 17.955,00
Piano primo - camera 2	9,30	€ 1.350,00	€ 12.555,00
Piano primo - bagno 1	7,90	€ 1.350,00	€ 10.665,00
Piano primo - camera 3	16,70	€ 1.350,00	€ 22.545,00
Piano primo - camera 4	18,70	€ 1.350,00	€ 25.245,00
Piano primo - bagno 2	11,10	€ 1.350,00	€ 14.985,00
Portico	12,39	€ 1.350,00	€ 16.726,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 300.631,50
Valore corpo			€ 300.631,50
Valore Accessori			€ 126.000,00
Valore complessivo intero			€ 426.631,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 426.631,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vil- lini [A/7] con an- nesso Terreno annesso piantu- mato con Piscina attrezzata , con annesso VANI TECNICI	222,69	€ 426.631,50	€ 426.631,50

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 disp. del G.E. (min. 15%)	€ 63.994,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, fiscalizzazione degli abusi e costi per il ripristino dellomstato dei luoghi:	€ 52.050,00
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:	€ 310.586,78
---	---------------------

Data generazione:
07-01-2024

Allegati:

- A. Estratto di mappa catastale
- B. Elaborato planimetrico
- C. Rilievo strumentale
- D. Visure storiche immobili
- E. Titoli edilizi
- F. Atti Notarili e Note di Trascrizione
- G. Documentazione fotografica
- H. Computo metrico estimativo per opere da sanare

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi



N=01000

E=-26100

1 Particella: 72

Comune: (TR) ORVIETO
Pag. 10 di 69
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
26-Sel-2023 7:10:51
Protocollo pratica T12389/2023

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165539 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto	
Localita' Poggente civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Carletti Bernardo
Foglio: 69	Iscritto all'albo:
Particella: 72	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Terni N. 863

Scheda n. 1 Scala 1:500



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0165539 del 30/11/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto
Localita' Poggente

civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione: 69
Foglio: 72
Particella: 72
Subalterno: 3

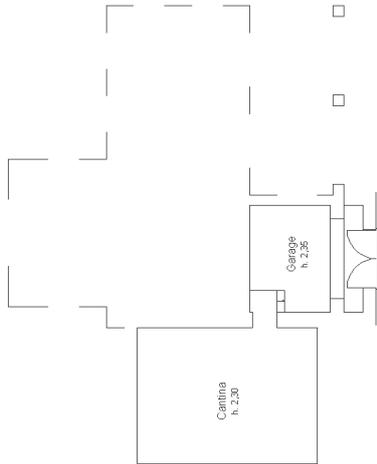
Compilata da:
Carletti Bernardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 863

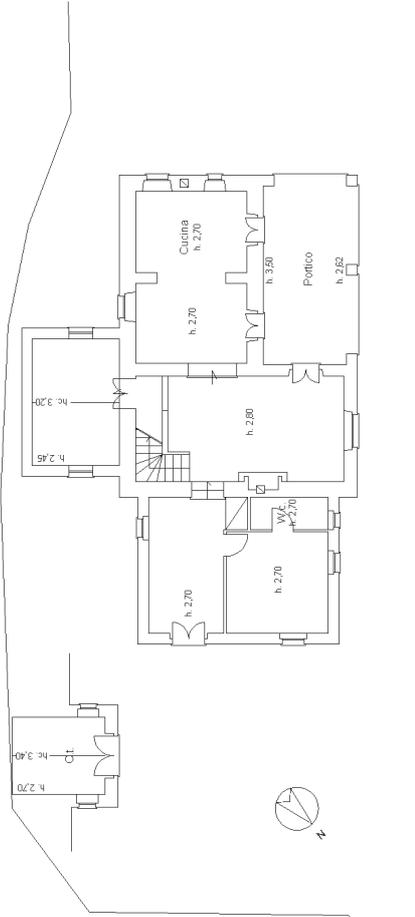
Scala 1: 200

n. 2

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

