



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.re Francesco Angelini

CUSTODE:

Avv. Francesca Mezzoprete

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marina Formica

CF:FRMMRN75P70G148N

con studio in ORVIETO (TR) loc. Tamburino,4

telefono: 3343665653

email: formicamarina@gmail.com

PEC: marina.formica@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ORVIETO CORSO CAVOUR 215, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
NEGOZIO POSTO AL PIANO TERRA UNICO VANO ADOBITO A ESPOSIZIONE E VENDITA, CON W.C DI SERVIZIO, DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO E CLIMATIZZATO.
ACCESSO DIRETTAMENTE DA CORSO CAVOUR 215.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 311 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 33 mq, rendita 1.298,68 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR 215, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO 10/10/1997 REP. 20616 - COMPRAVENDITA -VOLTURA N. 4753.1 /1997 IN ATTI 11/11/1998

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.264,00
Data della valutazione:	13/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 23/10/2017, con scadenza il 22/10/2029, registrato il 23/10/2017 a AGENZIA ENTRATE ai nn. 001266 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 500,00

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 17791/10635 di repertorio, iscritta il 01/10/2007 a TERNI ai nn. 2952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 270.000.

Importo capitale: 135.000.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/04/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI ai nn. 1310/2017 di repertorio, trascritta il 05/05/2017 a TERNI ai nn. 2940, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: NO

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di PROPRIETARIO, con atto stipulato

il 10/10/1997 a firma di NOTAIO ai nn. 20616/6820 di repertorio, trascritto il 24/10/1997 a TERNI ai nn. 7150

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante parziale al PRG.S (Piano Regolatore Generale parte Strutturale) e al P.R.G.O. (Piano Regolatore Generale parte Operativa), ai sensi dell'art. 32 della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate" e s.m.i. – APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 10 APRILE 2019

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **0054/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI VANO WC ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CORSO CAVOUR CON ACCESSO AL CIVICO N. 215, presentata il 04/02/2016 con il n. 4192 di protocollo, agibilità del 08/03/2016 con il n. 8999 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ORVIETO CORSO CAVOUR 215

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ORVIETO CORSO CAVOUR 215, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO POSTO AL PIANO TERRA UNICO VANO ADOBITO A ESPOSIZIONE E VENDITA, CON W.C DI SERVIZIO, DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO E CLIMATIZZATO.

ACCESSO DIRETTAMENTE DA CORSO CAVOUR 215.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 311 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 33 mq, rendita 1.298,68 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR 215, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO 10/10/1997 REP. 20616 - COMPRAVENDITA -VOLTURA N. 4753.1 /1997 IN ATTI 11/11/1998

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

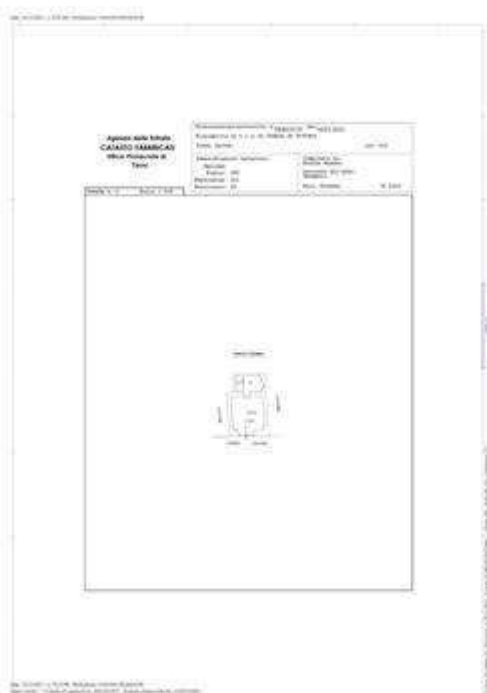


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

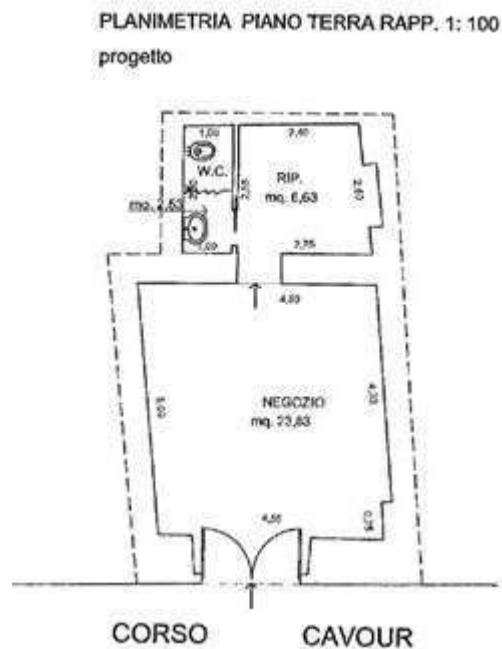
- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



planimetria catastale



rilievo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
a lordo delle murature esterne	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *07/06/2023*

Fonte di informazione: *Espropriazioni Immobiliari, 85/2019*

Descrizione: *Piena proprietà - Negozio, posto al piano terra di un edificio nel centro storico della città, della superficie catastale di mq. 120,00, superficie utile mq. 90,00., 1*

Indirizzo: *Via Ripa Corsica , 1 Orvieto, TR*

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.434,25 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 191.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 80.579,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 362.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/09/2021
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 219/2018
Descrizione: Piena proprietà di immobili facenti parte di un complesso edilizio a destinazione mista:
A) Negozio piano terra. Si precisa che l'elaborato planimetrico deve essere modificato in quanto non riportante la linea dividente tra il sub. 22 ed il sub. 612. Imm. occupato con contr. di locazione, scad. 17/10/22. L'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere, solidamente con il debitore, per il pagamento delle spese condominiali scadute ed insolute., 1
Indirizzo: P.zza Monte Rosa-Via Monte Nibbio n. 25 CAP 05018 Orvieto, TR
Superfici accessorie:
Prezzo: 341.330,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 380.857,80 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 380.857,80 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 487.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/06/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 219/2018
Descrizione: Ufficio 3° piano, consistenza 7 vani., 10
Indirizzo: Piazza Monterosa , 13 Orvieto, TR
Superfici accessorie:
Prezzo: 67.997,08 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 161.178,28 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 90.662,78 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 487.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/06/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 219/2018
Descrizione: Ufficio 4° piano, consistenza 18 vani., 11
Indirizzo: Piazza Monterosa , 13-33 Orvieto, TR
Superfici accessorie:

Prezzo: 141.851,08 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 336.239,60 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 189.134,77 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 487.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 219/2018
Descrizione: Negozio piano terra, consistenza 88 mq., 2
Indirizzo: Piazza Monterosa , 49 Orvieto, TR
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.738,63 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 108.417,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 60.984,84 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 487.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 219/2018
Descrizione: Negozio 1° piano, consistenza 95 mq., 3
Indirizzo: Piazza Monterosa , 18 Orvieto, TR
Superfici accessorie:
Prezzo: 41.227,88 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 97.725,35 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 54.970,51 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 487.00 m
Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (12/03/2024)
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalla unità immobiliare. la valutazione tiene conto del buono stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che degli impianti e del discreto stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocato il negozio. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase stabile. viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commercialità complessivamente medio - alto, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medi. Sono stati utilizzati i

valori indicati dall'OMI, che si attesta su un valore di 1600,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 1.600,00 = **52.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di DI TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di COMUNE DI ORVIETO, osservatori del mercato immobiliare OMI - PRIMO SEMESTRE 2023

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	33,00	0,00	52.800,00	52.800,00
				52.800,00 €	52.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: **€. 15.840,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 3.696,00
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:	€. 33.264,00

data 13/03/2024

il tecnico incaricato
Marina Formica



N=88300

E=-27700

1 Particella: 311

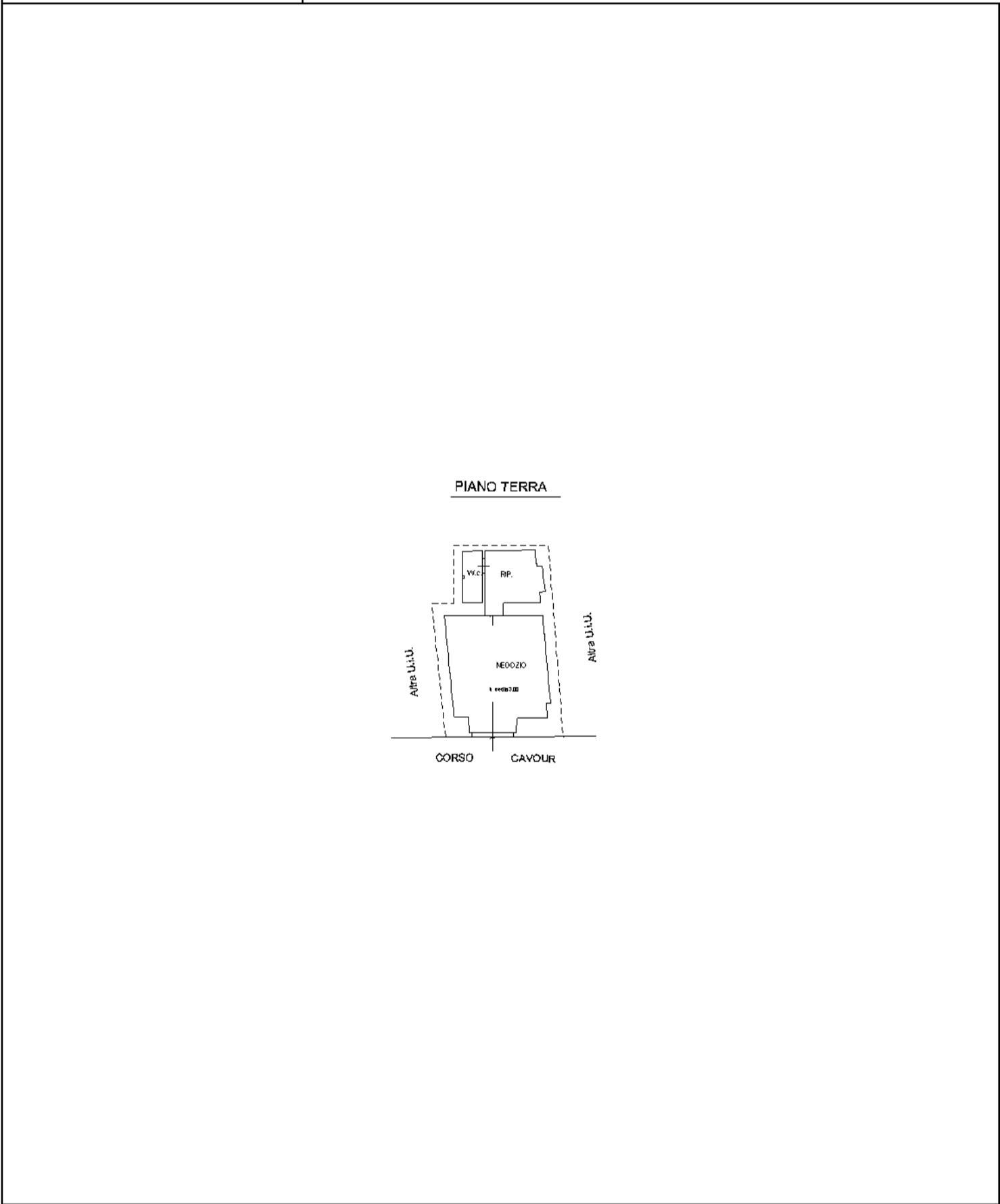
Comune: (TR) ORVIETO
Foglio: 182
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T377087/2023

5-Dic-2023 16:34:22

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

Dichiarazione protocollo n. TR0018729 del 04/03/2016	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto	
Corso Cavour	civ. 215
Identificativi Catastali:	Compilata da: Trucca Sandro
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 182	Prov. Viterbo
Particella: 311	N. 1333
Subalterno: 15	

Scheda n. 1 Scala 1:200



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10