TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

****

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Avv. Francesco Rosella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Silvia Passoni

CF:PSSSLV79D51L117N con studio in TERNI
(TR) VIA B. GOZZOLI 2
telefono: 074459946
fax: 074459946
email: passonisilvia@libero.it
PEC: silvia.passoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a CASTEL VISCARDO Via del Poggio 20, frazione Monterubiaglio, quartiere -, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**********) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni disposto su tre livelli a destinazione residenziale.

L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo nel centro storico della frazione, zona completamente urbanizzata con scarsi parcheggi e traffico locale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via del Poggio n. 20 ed è costituita da un unico locale a destinazione magazzino. Al suo interno il locale presenta due altezze, in quanto la seconda parte del locale è ad un livello più alto e a livello calpestio è presente una botola con un locale interrato visibile ma non accessibile; l'ingresso presenta una grata in ferro saldata. Presumibilmente si tratta di un piccolo scantinato ad oggi inutilizzabile. Nell'unità immobiliare è presente un water non allacciato alla pubblica fognatura (da rimuovere).

L'unità immobiliare, per la sua destinazione, si trova in discreto stato manutentivo.

Si precisa che in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare in oggetto, al piano primo, si trova un balcone di altra proprietà in pessime condizione manutentive con pericolo di crollo degli elementi in laterizio, di conseguenza l'area sottostante davanti l'ingresso all'unità immobiliare è stata transennata per la sicurezza pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H 2.90 m 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 87 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via del Poggio n. 23 (esatto 20), piano: Terra, intestato a ********** nato a ********** il ********* c.f. **********, derivante da Variazione toponomastica del 17/08/2021 Coerenze: ********, Via del Poggio, **********

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**22,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 510,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 433,50**

Data di conclusione della relazione: **14/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ignoto senza alcun titolo.
- L'accesso all'immobile è stato eseguito in presenza del Custode e delle forze dell'ordine, al momento dell'accesso all'interno dell'unità immobiliare erano presenti utensili vari per la lavorazione del legno. Si ipotizza l'occupazione dell'immobili da una persona terza o dallo stesso esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'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 DELLAPROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/01/2007 a firma di Tribunale civile Viterbo ai nn. 183 di repertorio, iscritta il 01/07/2008 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. Part. 1541 Reg. Gen, 7703, a favore di **********., contro **********, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 30.000,00. Importo capitale: 21.790,00
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/05/2023 a firma di Agenzia Entrate - Riscossioni ai nn. 3331/12523 di repertorio, iscritta il 23/05/2023 a Conservatoria dei Registri immobiliare di Terni ai nn. Reg. part. 633 Reg. gen. 5925, a favore *********, contro **********, derivante da Conc. amministrativa/ riscossioni - Cartelle. Importo ipoteca: 83.872,37. Importo capitale: 41.936,37
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/08/2024 a firma di ********* ai nn. 3596/12524 di repertorio, iscritta il 23/08/2024 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1060 Reg. Gen. 9270, a favore di **********, contro **********, derivante da Conc. Amministrativa - Riscossioni - Cartelle. Importo ipoteca: 118.820,22. Importo capitale: 59.3410,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- pignoramento, stipulata il 30/09/2025 a firma di ********** Terni ai nn. 2427 di repertorio, trascritta il 10/10/2025 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. Part. 8662 Reg. Gen. 11077, a favore di **********, contro **********, derivante da Atto esecutivo cautelare

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**
Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

********** nato a ****** il ********** C.F. ********** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 02/06/1990 a firma di Notaio Franco Campioni ai nn. rep. 281 di repertorio, trascritto il 25/06/1990 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. Part. 3632 Reg. Gen. 4837

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato esistente precedentemente al 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R1+P3. Norme tecniche di attuazione ed indici:
SUBSISTEMI R1 1. I SubSistemi R1 - A del territorio comunale, così come definiti nell'art. 20 delle NTA del PRG.S riguardano i nuclei storici di Allerona, Monterubiaglio, Castel Viscardo, Viceno, Castel Viscardo, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Allerona. In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione. L'insieme dei SubSistemi R1 individua il sistema insediativo storico del territorio soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione. Gli ambiti di sistema ricomprendono al loro interno immobili, complessi edilizi isolati, aree verdi ed ortive e infrastrutture di valore storico, architettonico, ambientale ed artistico d'insieme. I Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale, zone A, sono le parti del territorio totalmente edificate interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, piccole

attività produttive, artigianali e commerciali, attività turisticoricettiva, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli. 2. Le zone A sono costituite dai centri storici individuati conformemente al DM n. 1444/1968. 3. Nelle zone A, non è consentito: · Demolire gli edifici esistenti (fatto salvo l'intervento per necessità di pubblica incolumità accertata dall'autorità competente); · Ampliare gli edifici; · Aumentare la cubatura; · Aumentare il rapporto di copertura; · Aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti; · Modificare gli allineamenti esistenti; · Eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio); · Modificare le mura urbiche e le porte urbane ove esistenti, esse dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di MO, MS, RC con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e integrazione e, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali. 4. Nelle zone A si può intervenire: · In forma diretta mediante MO, MS, RC, RE, OI. In forma indiretta con piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale e approvato nelle forme di legge. I contenuti del piano attuativo di recupero devono essere integrati da: · rilievo critico (ricerca storico artistica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo sommario delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo sommario dei particolari architettonici o tipologici, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili) · rilievo dei profili architettonici esteso all'intorno · elaborati di progetto I piani attuativi di recupero interessano: · il restauro di interi complessi edilizi; · la ristrutturazione in casi eccezionali di interi complessi edilizi per migliorarne i requisiti statici o igienici, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico; · il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale e urbanistico; · il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati. 5. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei contenuti dell'allegato 5 alle NTA del PRG parte strutturale. 6. Nelle zone A – R1, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentate dalla normativa regionale in materia. 7. Nelle zone A le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenze sono: - abitazioni; - esercizi pubblici; - studi professionali; - piccoli laboratori artigiani in cui vengano esplicate attività che non siano rumorose e che non emanino sostanze nocive, con annessi locali per la vendita al pubblico di quanto prodotto dai medesimi, sempre nei limiti di una superficie complessiva netta calpestabile (anche su più piani) di mq 100,00 (cento), comprendendo nella determinazione della predetta superficie massima anche i locali a servizi igienici, i locali per attività amministrative e dirigenziali, i locali di deposito dei prodotti da lavorare o lavorati; - uffici pubblici in genere; - uffici di polizia (o per forze dell'ordine in genere); - uffici postali e telefonici; - autorimesse pubbliche e private; - sedi di banche; - alberghi od affittacamere; - ristoranti; - sale da spettacolo; - locali per divertimento; - attività commerciali in genere come disciplinato dalle normative vigenti per l'inizio attività; e comunque tutto quanto non contrasti con il carattere prevalentemente residenziale della zona. 8. Il cambiamento di destinazione d'uso, per superfici superiori a 50 mq, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli artt. 59, 60 e 61 della LR 27/2000. 9. Densità edilizia. Ai sensi dell'articolo 7 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, il valore di 1,67 mq/mq. 10. Altezza degli edifici. Negli interventi RC non é consentito superare le altezze degli

edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Negli interventi RE1, OI, BA l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) secondo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444, fatti salvi gli interventi di adeguamento sismico e comunque per massimo di cm 25. 11. Distanza fra gli edifici. Negli interventi ammessi le distanze tra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, ai sensi dell'articolo 9 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n.1444. 12. Ai sensi della L.R. n. 12 del 10 luglio 2008, il Comune, all'interno delle zone A – R1 o all'interno degli ambiti storicizzati ha facoltà di individuare i cosiddetti "Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria" (ARP) attraverso i quali conferire opportune premialità a tutti coloro che avranno la capacità di attuare gli interventi di cui al comma 1 art. 8 della L.R. 12/2008. La quantificazione delle relative premialità, i metodi di attuazione e di gestione andranno definiti in sede Comunale ai sensi degli artt. 6, 7, 8, 9, 10 della L.R. 12/2008. Per la gestione della qualità architettonica e tipologica degli edifici ricadenti in dette zone si dovrà far riferimento all'art. 11 della L.R. 12/2008.

ART. 20 SUBSISTEMI P3 1. I SubSistemi P3 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive turistiche e alberghiere e per la ristorazione. 2. Il presente PRG - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che negli ambiti produttivi turistici, i parametri dovranno essere contenuti nei seguenti limiti: Ict max di 50 % di St Hmax = 6,50 mt; Ipt min. pari al 50 % della St; Iat min. pari a 1,5. 3. Per gli ambiti del sistema destinati dalla parte operativa ad insediamenti turistico-produttivi ed alberghieri gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere: posti letto previsti; superficie destinata all'attività. Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica. 6 Per gli insediamenti destinati alla ristorazione gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere: 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita all'attività; lorda di pavimento adibita all'attività; Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica. Le strutture esistenti all'interno della zona P3, per gli edifici esistenti in tale zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il borgo turistico "Podere Vitiano" rientra all'interno della presente classificazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati trovati titoli edilizi. Vista l'epoca costruttiva dell'unità immobiliare, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. In questo caso la documentazione probante è la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate Ex Territorio il 28/12/1939 . Nella planimetria era assente la finestra, si presume che sia stata eseguita in epoca successiva, senza il titolo edilizio necessario. (normativa di riferimento: l.380/01 smi) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario per Scia in sanatoria più oneri di legge:
- €.1.500,00 Sanzioni e diritti: €.1.070,00 deposito regione:
- €.1.800,00
- Diritti: €.200,00
- Agibilità: €.700,00
- DIRI: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - mancata rappresentazione finestra - inesatta rappresentazione grafica della botola - errato numero civico L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario oltre iva e cng: €.450,00
- diritti di presentazione : €.70,00 Tempi

necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTEL VISCARDO VIA DEL POGGIO 20, FRAZIONE MONTERUBIAGLIO, QUARTIERE -

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CASTEL VISCARDO Via del Poggio 20, frazione Monterubiaglio, quartiere -, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**********) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni disposto su tre livelli a destinazione residenziale.

L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo nel centro storico della frazione, zona completamente urbanizzata con scarsi parcheggi e traffico locale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via del Poggio n. 20 ed è costituita da un unico locale a destinazione magazzino. Al suo interno il locale presenta due altezze, in quanto la seconda parte del locale è ad un livello più alto e a livello calpestio è presente una botola con un locale interrato visibile ma non accessibile; l'ingresso presenta una grata in ferro saldata. Presumibilmente si tratta di un piccolo scantinato ad oggi inutilizzabile. Nell'unità immobiliare è presente un water non allacciato alla pubblica fognatura (da rimuovere).

L'unità immobiliare, per la sua destinazione, si trova in discreto stato manutentivo.

Si precisa che in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare in oggetto, al piano primo, si trova un balcone di altra proprietà in pessime condizione manutentive con pericolo di crollo degli elementi in laterizio, di conseguenza l'area sottostante davanti l'ingresso all'unità immobiliare è stata transennata per la sicurezza pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H 2.90 m 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 87 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via del Poggio n. 23 (esatto 20), piano: Terra, intestato a ********** nato a ***** il ********** c.f. **********, derivante da Variazione toponomastica del 17/08/2021 Coerenze: **********, Via del Poggio, *******

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto, Viterbo, Fabbro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Monterubiaglio, Orvieto, Scavi etrusco romani di Coriglia, Riserva naturale del monte Rufeno.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 Km nella media ferrovia distante 10 Km nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media panoramicità: nella media livello di piano: buono stato di manutenzione: al di sotto della media luminosità: mediocre qualità degli impianti: mediocre qualità dei servizi: mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni disposto su tre livelli a destinazione residenziale.

L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo nel centro storico della frazione, zona completamente urbanizzata con scarsi parcheggi e traffico locale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via del Poggio n. 20 ed è costituita da un unico locale a destinazione magazzino. Al suo interno il locale presenta due altezze, in quanto la seconda parte del locale è ad un livello più alto e a livello calpestio è presente una botola con un locale interrato visibile ma non accessibile; l'ingresso presenta una grata in ferro saldata. Presumibilmente si tratta di un piccolo scantinato ad oggi inutilizzabile. Nell'unità immobiliare è presente un water non allacciato alla pubblica fognatura (da rimuovere).

L'unità immobiliare, per la sua destinazione, si trova in discreto stato manutentivo.

Si precisa che in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare in oggetto, al piano primo, si trova un balcone di altra proprietà in pessime condizione manutentive con pericolo di crollo degli elementi in laterizio, di conseguenza l'area sottostante davanti l'ingresso all'unità immobiliare è stata transennata per la sicurezza pubblica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: l realizzati in legno al di sopra della media *manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto nella media con coibentazione in assente

pavimentazione interna: realizzata in cotto nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Muratura a pietra nella media

Degli Impianti:

elettrico: a vista con canalina conformità: assente al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:

G

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
Magazzino	22,50	x	100 %	=	22,50
Totale:	**22,50**				**22,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,50 x 300,00 = **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Castel Viscardo, agenzie: Orvieto, osservatori del mercato immobiliare OMI - Camera di Commercio-, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	cantina	22,50	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	**6.750,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Visto il valore dell'immobile e le spese di regolarizzazione elevate, è possibile valutare il ripristino della chiusura della finestra con costi meno elevati rispetto alle pratiche edilizie per la regolarizzazione dell'apertura.

Le opere per il ripristino possono essere quantificate in € 1.500,00.

VALORE DELL'IMMOBILE € 6.750,00 - € 1.500,00 - € 520,00 = € 4.730,00 15% = € 4.020,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.240,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 510,00**

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: **€. 76,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 433,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a CASTEL VISCARDO Via del Forno 11, frazione Monterubiaglio, quartiere -, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (----------)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni disposto su tre livelli a destinazione residenziale, ma attualmente disabitato.

L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo nel centro storico della frazione, zona completamente urbanizzata con scarsi parcheggi e traffico locale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via del Forno n. 11 accessibile solo a piedi, ed è costituita da un unico locale a destinazione laboratorio. L'unità immobiliare prima di essere acquistato dall'esecutato nel 1993 era utilizzato come forno di proprietà del Comune di Castel Viscardo.

Il locale ha un'altezza di m 2.50 con l'ingresso leggermente più basso rispetto la quota della strada comunale.Nell'unità immobiliare è presente un bagno in pessime condizioni manutentive; presumibilmente non funzionante senza antibagno, senza finestra o impianto di aspirazione. All'interno del locale principale è presente un grande forno murato e quindi attualmente inutilizzabile.

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo ed in completo sato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H 2.50 m .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 154 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via del Forno n. 12 (esatto 11), piano: Terra, intestato a ********** nato a ********** il ********** c.f. **********, derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: *********, Via del Forno, **********

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**26,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.560,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.176,00**
Data di conclusione della relazione:	**14/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
- L'accesso all'immobile è stato eseguito in presenza del Custode e delle forze dell'ordine, al momento dell'accesso all'interno dell'unità immobiliare è presente mobilio vario in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'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 DELLAPROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/01/2007 a firma di Tribunale civile Viterbo ai nn. 183 di repertorio, iscritta il 01/07/2008 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. Part. 1541 Reg. Gen, 7703, a favore di **********., contro **********, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 30.000,00. Importo capitale: 21.790,00
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/05/2023 a firma di ********** ai nn. 3331/12523 di repertorio, iscritta il 23/05/2023 a Conservatoria dei Registri immobiliare di Terni ai nn. Reg. part. 633 Reg. gen. 5925, a favore di **********, contro **********, derivante da Conc. amministrativa/ riscossioni - Cartelle. Importo ipoteca: 83.872,37. Importo capitale: 41.936,37
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/08/2024 a firma di ********** ai nn. 3596/12524 di repertorio, iscritta il 23/08/2024 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1060 Reg. Gen. 9270, a favore di **********, contro **********, derivante da Conc. Amministrativa - Riscossioni - Cartelle. Importo ipoteca: 118.820,22. Importo capitale: 59.3410,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- pignoramento, stipulata il 30/09/2025 a firma di ******* Terni ai nn. 2427 di repertorio, trascritta il 10/10/2025 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. Part. 8662 Reg. Gen. 11077, a favore di **********, contro **********, derivante da Atto esecutivo cautelare

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**
Ulteriori avvertenze:

il fabbricato non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

********** nato a ********** il ********** C.F. ********** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 19/02/1993 a firma di Segretario Comunale ai nn. rep. 2124 di repertorio, trascritto il 25/03/1993 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. Part. 1541 Reg. Gen. 2597

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato esistente precedentemente al 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA **N. 2122**, intestata a **********, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, rilasciata il 20/04/2000 con il n. 2122 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R1+P3. Norme tecniche di attuazione ed indici:
SUBSISTEMI R1 1. I SubSistemi R1 - A del territorio comunale, così come definiti nell’art. 20 delle NTA del PRG.S riguardano i nuclei storici di Allerona, Monterubiaglio, Castel Viscardo, Viceno, Castel Viscardo, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Allerona. In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione. L’insieme dei SubSistemi R1 individua il sistema insediativo storico del territorio soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione. Gli ambiti di sistema ricomprendono al loro interno immobili, complessi edilizi isolati, aree verdi ed ortive e infrastrutture di valore storico, architettonico, ambientale ed artistico d’insieme. I Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale, zone A, sono le parti del territorio totalmente edificate interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, piccole attività produttive, artigianali e commerciali, attività turisticoricettiva, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli. 2. Le zone A sono costituite dai centri storici individuati conformemente al DM

n. 1444/1968. 3. Nelle zone A, non è consentito: · Demolire gli edifici esistenti (fatto salvo l'intervento per necessità di pubblica incolumità accertata dall'autorità competente); · Ampliare gli edifici; · Aumentare la cubatura; · Aumentare il rapporto di copertura; · Aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti; · Modificare gli allineamenti esistenti; · Eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio); · Modificare le mura urbiche e le porte urbane ove esistenti, esse dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di MO, MS, RC con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e integrazione e, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali. 4. Nelle zone A si può intervenire: · In forma diretta mediante MO, MS, RC, RE, OI. In forma indiretta con piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale e approvato nelle forme di legge. I contenuti del piano attuativo di recupero devono essere integrati da: · rilievo critico (ricerca storico artistica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo sommario delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo sommario dei particolari architettonici o tipologici, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili) · rilievo dei profili architettonici esteso all'intorno · elaborati di progetto I piani attuativi di recupero interessano: · il restauro di interi complessi edilizi; · la ristrutturazione in casi eccezionali di interi complessi edilizi per migliorarne i requisiti statici o igienici, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico; · il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale e urbanistico; · il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati. 5. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei contenuti dell'allegato 5 alle NTA del PRG parte strutturale. 6. Nelle zone A – R1, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentate dalla normativa regionale in materia. 7. Nelle zone A le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenze sono: - abitazioni; - esercizi pubblici; - studi professionali; - piccoli laboratori artigiani in cui vengano esplicate attività che non siano rumorose e che non emanino sostanze nocive, con annessi locali per la vendita al pubblico di quanto prodotto dai medesimi, sempre nei limiti di una superficie complessiva netta calpestabile (anche su più piani) di mq 100,00 (cento), comprendendo nella determinazione della predetta superficie massima anche i locali a servizi igienici, i locali per attività amministrative e dirigenziali, i locali di deposito dei prodotti da lavorare o lavorati; - uffici pubblici in genere; - uffici di polizia (o per forze dell'ordine in genere); - uffici postali e telefonici; - autorimesse pubbliche e private; - sedi di banche; - alberghi od affittacamere; - ristoranti; - sale da spettacolo; - locali per divertimento; - attività commerciali in genere come disciplinato dalle normative vigenti per l'inizio attività; e comunque tutto quanto non contrasti con il carattere prevalentemente residenziale della zona. 8. Il cambiamento di destinazione d'uso, per superfici superiori a 50 mq, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli artt. 59, 60 e 61 della LR 27/2000. 9. Densità edilizia. Ai sensi dell'articolo 7 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, il valore di 1,67 mq/mq. 10. Altezza degli edifici. Negli interventi RC non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Negli interventi RE1, OI, BA l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere

storico artistico, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) secondo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444, fatti salvi gli interventi di adeguamento sismico e comunque per massimo di cm 25. 11. Distanza fra gli edifici. Negli interventi ammessi le distanze tra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, ai sensi dell'articolo 9 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n.1444. 12. Ai sensi della L.R. n. 12 del 10 luglio 2008, il Comune, all'interno delle zone A – R1 o all'interno degli ambiti storicizzati ha facoltà di individuare i cosiddetti "Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria" (ARP) attraverso i quali conferire opportune premialità a tutti coloro che avranno la capacità di attuare gli interventi di cui al comma 1 art. 8 della L.R. 12/2008. La quantificazione delle relative premialità, i metodi di attuazione e di gestione andranno definiti in sede Comunale ai sensi degli artt. 6, 7, 8, 9, 10 della L.R. 12/2008. Per la gestione della qualità architettonica e tipologica degli edifici ricadenti in dette zone si dovrà far riferimento all'art. 11 della L.R. 12/2008.

ART. 20 SUBSISTEMI P3 1. I SubSistemi P3 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive turistiche e alberghiere e per la ristorazione. 2. Il presente PRG - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che negli ambiti produttivi turistici, i parametri dovranno essere contenuti nei seguenti limiti: Ict max di 50 % di St Hmax = 6,50 mt; Ipt min. pari al 50 % della St; Iat min. pari a 1,5. 3. Per gli ambiti del sistema destinati dalla parte operativa ad insediamenti turistico-produttivi ed alberghieri gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere: posti letto previsti; superficie destinata all'attività. Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica. 6 Per gli insediamenti destinati alla ristorazione gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere: 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita all'attività; lorda di pavimento adibita all'attività; Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica. Le strutture esistenti all'interno della zona P3, per gli edifici esistenti in tale zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il borgo turistico "Podere Vitiano" rientra all'interno della presente classificazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il bagno è stato realizzato con una diversa disposizione e senza impianto di areazione (normativa di riferimento: l.380/01 smi) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario per Scia in sanatoria più oneri di legge: €.1.200,00
- Sanzioni e diritti: €.1.070,00
- Agibilità: €.700,00
- DIRI: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - mancata rappresentazione del bagno - errato numero civico L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario oltre iva e cng: €.450,00
- diritti di presentazione : €.70,00 Tempi

necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTEL VISCARDO VIA DEL FORNO 11, FRAZIONE MONTERUBIAGLIO, QUARTIERE -

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASTEL VISCARDO Via del Forno 11, frazione Monterubiaglio, quartiere -, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **********)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni disposto su tre livelli a destinazione residenziale, ma attualmente disabitato.

L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo nel centro storico della frazione, zona completamente urbanizzata con scarsi parcheggi e traffico locale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via del Forno n. 11 accessibile solo a piedi, ed è costituita da un unico locale a destinazione laboratorio. L'unità immobiliare prima di essere acquistato dall'esecutato nel 1993 era utilizzato come forno di proprietà del Comune di Castel Viscardo.

Il locale ha un'altezza di m 2.50 con l'ingresso leggermente più basso rispetto la quota della strada comunale. Nell'unità immobiliare è presente un bagno in pessime condizioni manutentive; presumibilmente non funzionante senza antibagno, senza finestra o impianto di aspirazione. All'interno del locale principale è presente un grande forno murato e quindi attualmente inutilizzabile.

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo ed in completo sato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H 2.50 m .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 154 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via del Forno n. 12 (esatto 11), piano: Terra, intestato a ********** nato a ********** il ********** c.f. **********, derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

  Coerenze: ********, Via del Forno, ********

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto, Viterbo, Fabbro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Monterubiaglio, Orvieto, Scavi etrusco romani di Coriglia, Riserva naturale del monte Rufeno.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 Km nella media ferrovia distante 10 Km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre panoramicità: mediocre livello di piano: nella media stato di manutenzione: mediocre luminosità: mediocre qualità degli impianti: scarso qualità dei servizi: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni disposto su tre livelli a destinazione residenziale, ma attualmente disabitato.

L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo nel centro storico della frazione, zona completamente urbanizzata con scarsi parcheggi e traffico locale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via del Forno n. 11 accessibile solo a piedi, ed è costituita da un unico locale a destinazione laboratorio. L'unità immobiliare prima di essere acquistato dall'esecutato nel 1993 era utilizzato come forno di proprietà del Comune di Castel Viscardo.

Il locale ha un'altezza di m 2.50 con l'ingresso leggermente più basso rispetto la quota della strada comunale. Nell'unità immobiliare è presente un bagno in pessime condizioni manutentive; presumibilmente non funzionante senza antibagno, senza finestra o impianto di aspirazione. All'interno del locale principale è presente un grande forno murato e quindi attualmente inutilizzabile.

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo ed in completo sato di abbandono.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: l realizzati in legno al di sopra della media *manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto nella media con coibentazione in assente

pavimentazione interna: realizzata in cotto nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Muratura a pietra nella media

Degli Impianti:

elettrico: a vista con canalina conformità: assente al di sotto della media *idrico:* sottotraccia. Non è stato possibile verificare l'allaccio

CLASSE ENERGETICA:

G

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
Laboratorio	26,00	x	100 %	=	26,00
FORNO	11,50	x	0 %	=	0,00
Totale:	**37,50**				**26,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,00	x	250,00	=	**6.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Castel Viscardo, agenzie: Orvieto, osservatori del mercato immobiliare OMI - Camera di Commercio-, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	laboratorio artigianale	26,00	0,00	6.500,00	6.500,00
				6.500,00 €	**6.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.940,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.560,00**

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: **€. 384,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.176,00**
data 14/09/2026

il tecnico incaricato
Silvia Passoni

NOTE INTEGRATIVE

La sottoscritta Geom. Silvia Passoni, in qualità di Perito Estimatore nella presente procedura esecutiva, ha proceduto alla valutazione che precede, ed evidenzia che entrambi i lotti stimati hanno un valore di mercato molto basso.

Tenuto conto che la prosecuzione della procedura comporterebbe ulteriori costi, tra i quali:

- compensi professionali;
- costi di pubblicità e promozione della vendita;
- spese di custodia e conservazione del bene;
- spese amministrative e procedurali;
- ulteriori costi derivanti dai successivi esperimenti di vendita.

a parere della sottoscritta la prosecuzione della vendita **appare economicamente non conveniente in quanto i ricavi sarebbero inferiori alle spese da sostenere.**

data 14/09/2026

il tecnico incaricato
Silvia Passoni