



TRIBUNALE DI TERNI CIVILE

Esecuzione Forzata

PROMOSSA DA:

OMISSIS

N. Gen . Rep. 65/2017

**Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Dott.ssa Sabrina Gentili**

1

*Tecnico incaricato: Geom. Marco Verzurelli
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 733
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143
C.F. VRZMRC62T27L117V- P.Iva 007669205579*

*con studio in Terni (Terni) VIALE D. BRAMANTE N. 3/A
telefono: 0744303112
cellulare: 3296356977*

*PEC email: marco.verzurelli@geopec.it
email: m.verzurelli@m5studio.it*

ELABORATO PERITALE

Lotto 001

**Appartamento, porzione di un casale ex rurale
sito in Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.
F. 54 p.la 100 sub 3 (A/3)**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento, porzione di un casale ex rurale sito in Comune di Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.

L'unità immobiliare di che trattasi è articolata su tre piani fuori terra (P.T.-P.1-P.2), così suddivisi:

- Al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio sottoscala ed annessa piccola area di corte esclusiva sul lato sud;
- Al piano primo, due camere, disimpegno, ripostiglio/vano scala e bagno, l'accesso al piano avviene mediante agevole scala interna dal soggiorno posto al piano terra;
- Al piano secondo è ubicata la soffitta, quest'ultima accessibile mediante una scala in legno ubicata nel vano utilizzato anche come ripostiglio. (cfr. all.to 1 doc. fotografica)

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Orvieto (TR) al **F.54 part. 100 sub. 3**, cat A/3, cl.6, Cons. 7 vani, Sup. Catastale Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte 142 mq, Rendita € 506,13 – Località San Bartolomeo, 29, piano T-1-2 - Intestazione catastale a nome OMISSIS e OMISSIS entrambi coniugi per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

N.B.: L'intestazione catastale non corrisponde all'attualità a seguito dell'apertura della successione in morte del sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014. L'intestazione catastale corretta dovrebbe essere:

- OMISSIS, per i diritti di 4/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, il 05/12/1985, per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

La suddetta comproprietà immobiliare, a parere dello scrivente, scaturisce dalle seguenti considerazioni:

con formalità n.1476 del 18/03/2015, si rileva l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore della figlia OMISSIS, nata il 26/09/1998. Successivamente con formalità n. 1450 del 16/03/2017, si rileva l'accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS, deceduto il 14/05/2014, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Terni in data 30/11/2016 rep.3169, mediante il quale il Sig. OMISSIS nato il 05/12/1985 figlio del defunto OMISSIS, viene dichiarato erede puro e semplice, avendo posseduto i beni facenti parte dell'eredità giacente e quindi considerando tale comportamento idoneo ad integrare un'accettazione di eredità ai sensi dell'art. 485 comma 2 c.c.

con formalità n.6933 del 08/10/2019, si rileva l'accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS, deceduto il 14/05/2014, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 03/10/2019 rep.458, mediante il quale il Giudice definitivamente pronunciandosi sulla domanda in epigrafe, accertava la qualità di erede della Sig.ra OMISSIS nata il 19/12/1960.

Il sottoscritto precisa inoltre che alla data di repertorizzazione del 15/06/2020 non risulta essere stata trascritta la Successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014, titolo necessario per effettuare la successiva Voltura Catastale dell'intestazione all'attualità.

Per ulteriori approfondimenti in merito si rimanda al punto 4 della presente relazione.

Il bene pignorato (riportato in colore rosso nell'elaborato grafico allegato n. 4, è collegato alla strada vicinale di San Bartolomeo tramite un tratto di strada interpoderale che attraversa le rate di terreno p.lle 128, 38, 246, 345, 15, 165, 14, 181, 159, 141 di altra proprietà (colore giallo) e successivo passaggio su porzioni di strada insistenti sulla p.lla 121 del fg. 54 - Area Rurale di altra proprietà e p.lla 152 area di corte accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione con finiture ordinarie; la porzione immobiliare ad uso abitazione al piano terra sviluppa una superficie rilevata lorda commerciale di circa mq 54,60, al piano primo mq 66,80, al piano secondo (soffitta) mq 63,40; la corte esclusiva mq 8,70 (le consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali verificata in sede di sopralluogo cfr. all.to 3).

Confini: L'unità immobiliare è porzione di un casale ex rurale e confina a nord e a sud con area censita con la p.lla 152, ad ovest con unità immobiliare p.lla 100 sub 4 di altra proprietà, ad est con altre unità immobiliare p.lle 222 e 151 anch'esse di altra proprietà.

Storico Catastale:

Identificazione al catasto dei fabbricati del Comune di Orvieto (TR) al **F.54 part.100, sub.3**, cat A/3, cl.6, di vani 7, di mq 142, Località San Bartolomeo n.29 (P.T.-P.1-P.2);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.54 part.100 sub.3 cat A/3, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 26/06/2014 dal F.54 part.100 sub.3 cat A/3, cl.6, di vani 7;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 29/11/2002 dal F.54 part.100 sub.3 cat A/3, cl.6, di vani 7, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 07/05/2002.

F.54 part.100, Ente Urbano, di mq 150;

- Derivante per Variazione d'ufficio del 15/02/2016 dal F.54 part.100, Ente Urbano di mq 150;
- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2003 dal F.54 part.100 Fabbricato Promiscuo di mq 150;
- Derivante per Tabella di Variazione del 26/04/2002 dal F.54 part.100 Fr Div Sub di mq 150, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 05/04/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola, a traffico locale con parcheggi limitati.
Servizi della zona:	L'immobile dista circa 18 km da Orvieto (TR), 22 km da Baschi (TR); 28 km da Ficulle (TR); il casello autostradale (autostrada del Sole A1) entrata/uscita Orvieto dista circa 13 km; il lago di Corbara dista circa 30 km.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole e boschive con casali residenziali e annessi agricoli OMISSISrsi.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (13 Km circa), fermata autobus (200 m circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile, come verbalizzato dal Custode risulta occupato stabilmente dai debitori esecutati, dichiarando di avere la residenza presso detto immobile.

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.1043 del 27/05/2002 (Concessione a garanzia di

mutuo): con atto a rogito del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, in data 16/05/2002 rep.58325, per un totale di € 104.000,00 di cui capitale € 52.000,00 per la durata di 10 anni a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

IPOTECA VOLONTARIA n.2400 del 02/08/2005 (Concessione a garanzia di

mutuo): con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 29/07/2005 rep.42353, per un totale di € 140.000,00 di cui capitale € 70.000,00 per la durata di 20 anni a favore di OMISSIS, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.6748 del 23/08/2012: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Orvieto, in data 18/06/2012, rep.343, a favore di OMISSIS, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Si procede al pignoramento per la somma di € 71.827,75.

PIGNORAMENTO n.2768 del 26/04/2017: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 09/03/2017, rep.841, a favore di OMISSIS con sede in Roma, contro i Sig.ri OMISSIS per i diritti di 4/6 di piena proprietà, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al:

- F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Si procede al pignoramento per la somma di € 83.265,79.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 29/10/2020

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, è un casale edificato in epoca remota presumibilmente antecedente al primo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Orvieto. La risposta al presente quesito è stata redatta sulla base della verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orvieto dove non risulta alcuna pratica edilizia specifica rilasciata per la suddetta porzione immobiliare e/o per l'intero fabbricato sulla base della domanda dallo stesso formulata in data 25/06/2020 e successiva richiesta di chiarimenti in data 03/09/2020, che si allegano al presente elaborato peritale (vedi richiesta di accesso documentale e nota tecnica di risposta all.to 8), ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da ulteriore eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo che ad oggi non è stata consegnata a questo Tecnico. Si precisa infatti che nessuna certificazione riguardo l'esattività della documentazione viene rilasciata al riguardo dagli Uffici Tecnici del Comune di Orvieto. In tale situazione il riferimento grafico risulta la mappa di impianto (cfr. allegato 5) e la planimetria catastale (all.to 2). Il riscontro della consistenza immobiliare si ha con la consultazione della planimetria catastale dell'abitazione (Cfr. allegato n. 2). Si precisa che la planimetria catastale attualmente in visura, non ha subito variazioni sin dalla prima costituzione dell'immobile al Catasto Fabbricati risalente al 07/05/2002. L'unità immobiliare rispetto a quanto graficamente riportato nella planimetria catastale (unico elemento grafico attualmente disponibile), non ha subito variazioni significative rispetto allo stato di fatto rilevato, se non per lo scambio tra il soggiorno e la cucina (la cucina ha preso il posto del soggiorno e viceversa) avvenuto al piano terra e per tramezzature realizzate con pannello singolo di cartongesso nella soffitta. Dall'esame della documentazione catastale e degli atti notarili riguardanti l'immobile in oggetto, si evidenzia quanto segue:

- nell'atto a rogito Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, rep. 54852 del 25/10/2001 la consistenza dell'immobile in argomento viene come di seguito descritta: “ **Porzione di fabbricato rurale, corrispondente al n. 29, composto da magazzino, cucina al piano primo, soffitta al piano sovrastante** censito al Fg. 54 part. 100 sub 3, porzione di fabbricato rurale;
- nella prima ed unica planimetria catastale presentata al Catasto Fabbricati in data 07/05/2002, non vi è traccia del magazzino ma al piano terra è rappresentato un vano abitabile, una scala di collegamento con il piano superiore, una cucina, un ripostiglio sottoscala ed un corridoio.

Considerato quanto sopra, lo scrivente ritiene che tra il 25/10/2001 e il 07/05/2002 è stato operato il cambio il destinazione d'uso del piano terra, da magazzino ad abitazione, in assenza di titolo abilitativo. Il costo della sanatoria edilizia per la regolarizzazione dell'illecito edilizio è di circa € 8.000,00.

Oneri totali per la regolarizzazione urbanistica €. 8.000,00 comprensivo degli oneri concessori, della sanzione e delle spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità:

- La consistenza dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è individuabile nella planimetria dello stato di fatto (Cfr allegato 3). Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Terni – Catasto, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e sulla base della documentazione agli atti, si rileva la sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione grafica dell'immobile e quanto rilevato ad eccezione delle pannellature presenti sulla soffitta del piano secondo che dovranno essere rimosse e al piano terra, la cucina ha preso il posto del soggiorno e viceversa;
- Sovrapponendo le planimetrie di rilievo dei tre piani dell'appartamento alla mappa catastale, al piano primo, si rileva lo sconfinamento di una porzione di bagno sulla particella confinante n. 222, lo stesso si risulta anche al piano secondo, limitatamente alla porzione di soffitta sovrastante il bagno;
- Sulla mappa catastale è campita per intero l'area di corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Presumibilmente l'area attualmente scoperta, in passato era occupata da un manufatto ad oggi demolito. Si rileva inoltre:
- il mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico;
- il mancato aggiornamento dell'intestazione catastale (vedi nota esplicativa riportata in premessa)

A giudizio dello scrivente vanno presentate una serie di variazioni catastali per la regolarizzazione grafica e amministrativa dell'unità immobiliare prima della sua vendita

Il costo per l'aggiornamento della mappa catastatale con procedura PRE.GEO. e per la presentazione della pratica DO.C.FA. per l'aggiornamento della planimetria può essere ragionevolmente stimato in € **2.000,00 (duemila/00)** comprensivo dei diritti catastali, e delle spese tecniche.

Oneri totali € 2.000,00 (duemila/00).

N.B.: Da detto importo sono esclusi tutti i costi per la regolarizzazione in visura della ditta catastale, in quanto la stessa potrà avvenire solo previa regolarizzazione della pratica di Denuncia di Successione (anch'esse non comprese).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per detta unità immobiliare non risulta costituito un condominio.

I beni di che trattasi non sono in possesso dell'attestato di prestazione energetica, la classe energetica presumibile per comparazione con fabbricati similari risulta la "G", dovrà essere effettuata puntuale ricognizione e stesura del Certificato al momento del Trasferimento.

Costi : Andrà detratto al valore di stima un importo forfettario di Euro 300,00 (oltre oneri di legge), spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 14, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

In proprietà di:

- OMISSIS, per i diritti di 4/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

6.2. Precedenti proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per formalità n.11 del 02/01/1969 (Successione): Successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto in Orvieto, in data 05/08/1968 den. 95/193, a favore delle Sig.re OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

I diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Orvieto:

- Terreno in Orvieto, distinto in Catasto alla pagina 2966, Foglio 54 particelle 73-80-87-95-100/3 di ettari 1.78.30.

Per formalità n.454 del 17/04/1969 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 13/03/1969 rep.15710, le Sig.re OMISSIS vendevano ciascuna per i propri diritti e nei confronti dell'acquirente in solido, alla sorella OMISSIS, che acquistava tutti i diritti loro spettanti in ragione di 2/3 spettando l'altro terzo all'acquirente stessa per ragioni proprie, sul terreno di qualità seminativo arborato, seminativo, bosco ceduo, uliveto, con fabbricato rurale annesso, situato in Comune di Orvieto, Località Marrano, nel vigente Catasto Rustico è riportato al Foglio 54 particelle 60-64-74-81-86-73-80-87-91-95 e 100/3.

Con formalità n.7374 del 21/11/2001 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, in data 25/10/2001 rep.54852 il Sig. omissis (bene personale) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva al Sig. OMISSIS (divorziato) che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà, il seguente bene sito in Comune di Orvieto, Loc. San Bartolomeo e precisamente:

- Porzione di fabbricato rurale, corrispondente al n.29, composto da magazzino, cucina al piano primo, soffitta al vano soprastante censito al F.54 part.100 sub.3 porzione di fabbricato rurale.

N.B. La vendita viene fatta ed accettata nello stato reale e di diritto in cui quanto venduto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutte le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, usi, servitù attive e passive, parti comuni, niente escluso.

Il Sig. OMISSIS dichiara di trovarsi in regime di comunione dei beni, ma quanto trasferito è bene personale.

Con formalità n.1180 del 13/02/2002 (Successione): Successione in morte della Sig.ra OMISSIS, deceduta il 08/12/1998 den.69/330, a favore per legge del figlio Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

I diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sul seguente bene sito in Comune di Orvieto e censito al:- F.54 part.100 sub.3, fabbricato rurale.

Con formalità n.5871 del 02/08/2005 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 29/07/2005 rep.42352 il Sig. OMISSIS (divorziato) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS entrambi coniugi per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, che acquistavano: - Abitazione da cielo a terra sita in Comune di Orvieto Loc. San Bartolomeo, distinta al C.E.U di Orvieto al F.54 part.100 sub.3 cat A/3.

N.B. La vendita viene fatta ed accettata nello stato reale e di diritto in cui quanto venduto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutte le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, usi, servitù attive e passive, parti comuni, niente escluso.

La parte venditrice precisa che quanto sopra compravenduto è suo bene personale.

Con formalità n.1746 del 18/03/2015 (Accettazione di eredità con beneficio di inventario): Atto pubblico Amministrativo emesso dal Tribunale di Terni, in data 13/03/2015 rep.267, Accettazione di eredità con beneficio di inventario, in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore della Sig.ra OMISSIS.

Con formalità n.1450 del 06/03/2017 (Accettazione Tacita di eredità): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 30/11/2016 rep.3169, Accettazione Tacita di eredità, in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al: F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Come da quadro "D". La presente trascrizione ai sensi dell'art. 476 c.c. e dell'art. 2648 c.c. per accettare l'eredità del sig. OMISSIS, nato a Orvieto (TR) il 02.10.1957, deceduto a Orvieto il 14.05.2014 (come risulta dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Paciano che si allega alla presente nota), ciò in quanto con provvedimento del 30.11.2016 reso nel corso del giudizio n. 1294/16 vg avanti al Tribunale di Terni, il Giudice Tutelare Dott.ssa Satullo ha disposto che "...rilevato che OMISSIS, resistente ed erede del de cuius, ha posseduto i beni facenti parte dell'eredità giacente, considerato che tale comportamento è idoneo ad integrare un'accettazione ai sensi dell'art. 485 comma 2 c. c. ... ai sensi della citata disposizione la mancata effettuazione dell'inventario da parte del chiamato all'eredità in possesso dei beni ereditari entro il termine di tre mesi dall'apertura della successione rende il chiamato erede puro e semplice".

Con formalità n.5792 del 09/08/2017 (Accettazione tacita di eredità): con Atto a rogito del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, in data 25/10/2001 rep.54852, Accettazione tacita di eredità, in morte della Sig.ra OMISSIS deceduta il 08/12/1998 a favore del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al: F.54 part.100 sub.3, fabbricato rurale.

N.B. Come da quadro “D”. La presente Trascrizione ai sensi dell'art. 476 c.c. e dell'art. 2648 c.c. per accettare l'eredità della Sig.ra OMISSIS nata a Orvieto il 29.09.1917 , ed ivi deceduta in data 08.12.1998 (come risulta dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Orvieto che si allega alla presente nota), ciò in quanto con l'Atto del Notaio Pongelli Alessandro del 25.10.2001 di cui al quadro a della presente nota, Atto Trascritto in data 21.11.2001 reg. gen. 10914 reg. part. 7374, il Sig. OMISSIS ha compiuto un atto di disposizione dei beni ereditari, che presuppone la volontà di accettare l'Eredità medesima nella sua interezza. Si segnala che l'immobile indicato al quadro b, attualmente soppresso, ha originato l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Orvieto foglio 54, p.lla 100, sub 3, vani 7.

Con formalità n.6933 del 08/10/2019 (Accettazione tacita di eredità): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 03/10/2019 rep.458, Accettazione tacita di eredità, in morte del Sig. OMISSIS deceduto il 14/05/2014 a favore della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Orvieto e censito al: F.54 part.100 sub.3, cat A/3.

N.B. Come da quadro “D”. Con provvedimento del 3.10.2019 emesso nel procedimento r.g. n. 458/20 19, il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, nella persona del Dr. Alberto Caprioli, definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così prevede:1 . accoglie la domanda formulata nell'interesse di parte ricorrente e, per l'effetto, accerta la qualità di erede OMISSIS di OMISSIS, nato ad Orvieto il 2.10.1957, c.f.: OMISSIS, deceduto in Orvieto in data 14.05.2014;2. dichiara che OMISSIS, c.f: OMISSIS, residente in Orvieto, alla Via San Bartolomeo n. 29 ha acquistato per successione ereditaria da OMISSIS i diritti sui beni immobili: 1. immobile sito nel Comune di Orvieto e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 54, p.lla 100, sub. 3, cat. a/3, vani 7; 2. immobile sito nel Comune di Orvieto e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 54, p.lla 100, sub. 3, cat. a/3, vani 7; 3. immobile sito nel Comune di Orvieto e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 54, p.lla 100, sub. 3, cat. a/3, vani 7; 3. condanna la resistente al pagamento in favore di parte ricorrente delle spese del giudizio che liquida in € 286,00 per spese ed € 1.550,00 per compenso, oltre spese generali iva e cpa come per legge4. trascrizione come per legge. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità per quanto riguarda i dati anagrafici e fiscali dei soggetti contro e dei dati catastali degli immobili indicati in nota.

Descrizione
**Appartamento, porzione di un casale ex rurale
sito in Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.
F. 54 p.la 100 sub 3 (A/3)
di cui al punto A**

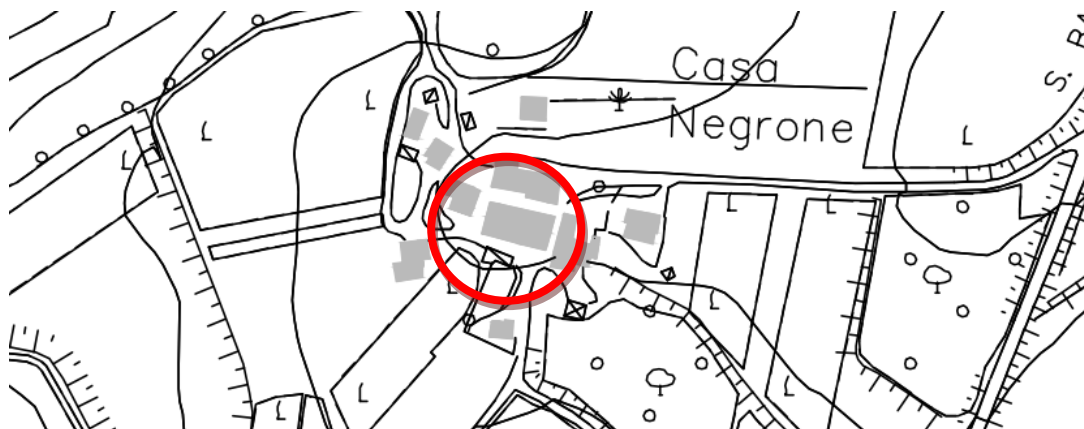
Piena Proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento, porzione di un casale ex rurale sito in Comune di Orvieto (TR), Località San Bartolomeo, 29.

L'unità immobiliare di che trattasi è articolata su tre piani fuori terra (P.T.-P.1-P.2), così articolati:

- Al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio sottoscala ed annessa piccola area di corte esclusiva sul lato sud.
- Al piano primo, due camere, disimpegno, ripostiglio/vano scala e bagno, l'accesso al piano avviene mediante agevole scala interna dal soggiorno posto al piano terra.
- Al piano secondo è ubicata la soffitta, quest'ultima accessibile mediante una scala in legno ubicato nella stanza utilizzata anche come ripostiglio. (cfr. all.to 1 doc. fotografica)

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Orvieto (TR) al **F.54 part. 100 sub. 3**, cat A/3, cl.6, Cons. 7 vani, Sup. Catastale Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte 142 mq, Rendita € 506,13 - Località San Bartolomeo, 29, piano T-1-2 - Intestazione catastale a nome OMISSIS e OMISSIS entrambi coniugi per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

Destinazione urbanistica:



Nel P.R.G. del Comune di Orvieto l'immobile in questione è compreso nella Tavola 1/5 parte operativa, dove la previsione urbanistica è "**zona agricola**".

Per la consultazione dettagliata del N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) si rimanda al sito dell'Amministrazione Comunale.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda comm.	Coefficiente	Superficie lorda comm. ragg.
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. lorda comm.	121,40	100%	121,40
Soffitta (P.2)	Sup. lorda comm.	63,40	30%	19,02
Corte Esclusiva (P.T.)	Sup. lorda comm.	8,70	10%	0,87
	Sup. lorda comm.	193,50		141,29

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muratura portante, materiale: pietrame tipo misto, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: struttura mista di pietrame e frammenti di tufo, condizioni: discrete.
- Solai:* Solai con struttura lignea e pianelle, ed in parte con struttura in putrelle e tavelloni.
Solaio di copertura a falde con struttura in travi prefabbricate in calcestruzzo armato tipo “Varese” e tavelloni.
Sul solaio di copertura è presente un lucernaio con intelaiatura in legno e luce in vetro (Dal telaio del lucernaio si rilevano infiltrazioni di acqua piovana).
Condizioni generali dei solai: discrete, per quanto visibile.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio verniciato con vetro doppio, protezione: inferriate, condizioni: discrete.
- Infisso ingresso:* tipologia: Portoncino semplice a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: struttura mista di pietrame e frammenti di tufo a faccia vista, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di varia tipologia in gres ceramico e graniglia condizioni: discrete.
- Rivestimento:* pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idropittura colorata. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad una altezza di m 1,80 in piastrelle di gres.
- Scale:* la scala di collegamento dal piano terra al piano primo è a rampa unica in muratura con pedate ed alzate rivestite.
La scala di collegamento dal piano secondo alla soffitta è prefabbricata in legno, la suddetta risulta pericolante, a causa del pessimo stato di manutenzione e conservazione.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: sotto traccia, tensione: 220V-380V, condizioni: non rilevabili, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell’impianto.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell’impianto.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell’impianto.

Termico: tipologia: Stufa autonoma, alimentazione: Legna, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: non rilevabili, conformità: non è possibile accertarne la conformità in quanto sono assenti le certificazioni dell'impianto.
La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler ad accumulo alimentato ad elettricità.
L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G.
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.
(Per una più completa ed esaustiva identificazione delle specifiche costruttive si rimanda all'allegato 1- documentazione fotografica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), (Cfr. allegato n. 6).

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento, porzione di un casale ex rurale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili.

Destinazione	Sup. comm. ragg.	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (P.T.-P.1)	121,40	€ 900,00	€ 109.260,00
Soffitta (P.2)	19,02	€ 900,00	€ 17.118,00
Corte Esclusiva (P.T.)	0,87	€ 900,00	€ 783,00
	141,29		€ 127.161,00

- Valore diritto OMISSIS quota pignorata pari ad 4/6 : € **84.774,00**

- Valore diritto OMISSIS quota pignorata pari ad 1/6: € **21.193,50**

- Valore diritto OMISSIS quota pignorata pari ad 1/6; € **21.193,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero	Valore diritto e quota
				€ 84.774,00
A	Appartamento, porzione di un casale ex rurale	193,50	€ 113.032,00	€ 21.193,50
				€ 21.193,50
	TOTALE		€ 113.032,00	€ 127.161,00

14

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-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:

€ 19.074,15

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizioni/ripristini:

€ 10.000,00*

(*) Detto valore non tiene conto delle considerazioni sovra esposte relative all'allineamento delle proprietà, così al momento non definibili.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Redazione di n. 1 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

€ 300,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 108.086,85

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 97.786,85

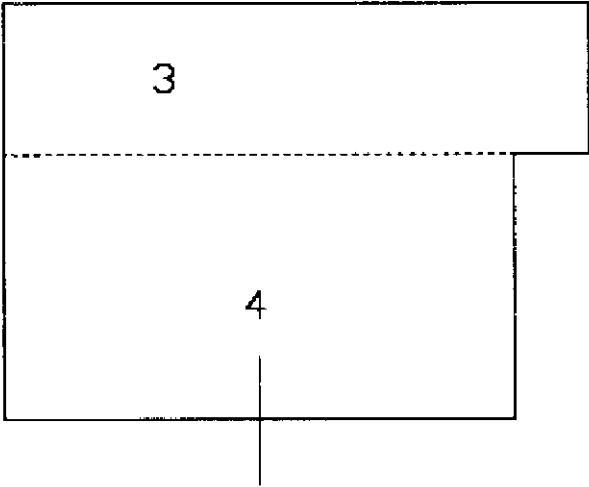
Relazione lotto 001 creata in data 30/10/2020

Codice documento: E141-17-00065-001

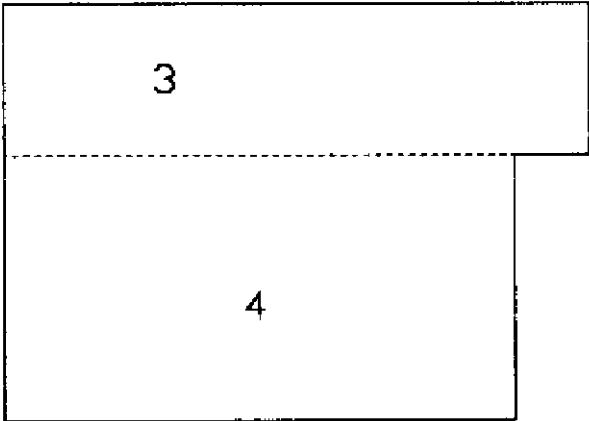
Il perito
Geom. Marco Verzurelli

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio	
Compilato da: Zazzaretta Felice		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di	
Prov. Terni		Terni	
N. 284			
Comune di Orvieto		Protocollo n. TR0098390 del 19/12/2003	
Sezione:	Foglio: 54	Particella: 100	Tipo Mappale n. 2011 del 26/11/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

Piano Terra



Piano Primo



ALLEGATO “1”
Documentazione fotografica
LOTTO 1



TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata

PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

N. Gen . Rep. 65/2017

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Dott.ssa Sabrina Gentili

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

