



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Dott. Leandro Campana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Panizza

CF:PNZLSN84T30L117P

con studio in TERNI (TR) VIA SIRIO 38

telefono: 3495391495

email: panizzastudio@gmail.com

PEC: alessandro.panizza@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **147,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.lla 441 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Al momento del sopralluogo, il complesso edilizio si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare che viene trattata, censita al NCEU al foglio 30 p.lla 441 sub 1-3 si dispone al piano terra e primo ed è accessibile dal vano scala comune.

La stessa, si compone al piano terra di un soggiorno punto cottura di mq 39.37, disimpegno di mq 4.60, bagno di mq 4.00, al piano primo di un disimpegno di mq 5,25, bagno di mq 7.00, guardaroba di mq 7.75, camera singola di mq 12.50, camera matrimoniale di mq 15,30, completano l'abitazione una corte esclusiva sue portici al piano terra (sub 3) e due terrazzi al piano primo.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 114,38 ed altezza utile interna di m 3,00.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava in fase di completamento, le cui pareti sono intonacate e parzialmente tinteggiate, le finestre sono assenti ma presenti le persiane in metallo, e gli infissi interni non sono presenti. L'immobile risulta privo di pavimentazione e rivestimenti e sono da completare gli impianti idrico, gas e riscaldamento, mentre è da realizzare completamente l'impianto

elettrico, il quale è dotato soltanto dei corrugati per il passaggio dei cavi.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile testarne il loro funzionamento.

Le facciate, i terrazzi ed i camminamenti, risultano ricadere in uno stato manutentivo di abbandono, per i quali saranno necessari opere di ripresa degli intonaci e nuova tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 441 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Frazione Faiolo SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/11/2019 Pubblico ufficiale GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 114456 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8440.1/2019 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/12/2019
Coerenze: Stessa ditta
- foglio 30 particella 441 sub. 3 (catasto terreni), piano: s1-t, derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2014 Pratica n. TR0142701 in atti dal 09/12/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0142574 DEL 05/12/2014 (n. 142574.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B box doppio a MONTEGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.la 441 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Il garage individuato catastalmente al foglio 30 p.la 441 sub 2, accessibile dalla rampa di accesso carrabile dotata di cancello (sub 3), è posto al piano interrato ed è stato completato nelle finiture edili, con predisposizione dell'impianto elettrico.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 65,85 ed altezza utile interna di m 2.20.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile

testarne il loro funzionamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno s1, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Frazione Faiolo, snc, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/11/2019 Pubblico ufficiale GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 114456 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8440.1/2019 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/12/2019

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,48 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.291,98
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.148,18
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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

stipulata il 24/10/2013 a firma di Notaio Previti Francesco ai nn. 92390/18104 di repertorio, iscritta il 29/10/2013 a TERNI ai nn. RP 7406 RG 10561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**pignoramento**

stipulata il 06/02/2024 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 309 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a TERNI ai nn. RP 1704 RG 2246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: **NON**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **NON RISCONTRATI**
RISCONTRATI

Ulteriori avvertenze:

Esistenza di Cause Civili: vedi certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2019), con atto stipulato il 13/11/2019 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 114456/24131 di repertorio, trascritto il 04/12/2019 a Terni ai nn. 8440

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 26/06/1995 fino al 25/10/2005), con atto stipulato il 26/06/1995 a firma di Notaio Campioni Franco ai nn. 4572 di repertorio, trascritto il 17/07/1995 a Terni ai nn. 4693

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 04/02/2000 fino al 25/10/2005), con atto stipulato il 04/02/2000 a firma di ufficio del registro di Orvieto ai nn. 13/320 di repertorio, trascritto il 10/04/2000 a Terni ai nn. 2513

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2005 fino al 14/03/2008), con atto stipulato il 25/10/2005 a firma di Notaio Cirianni Giulia ai nn. 224/163 di repertorio, trascritto il 27/10/2005 a Terni ai nn. 7801

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/2008 fino al 24/04/2009), con atto stipulato il 14/03/2008 a firma di Notaio Duranti Filippo ai nn. 51944/17453 di repertorio, trascritto il 25/03/2008 a Terni ai nn. 2300

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2009 fino al 20/07/2009), con atto stipulato il 24/04/2009 a firma di Notaio Serravezza Pietro ai nn. 85903/27737 di repertorio, trascritto il 22/05/2009 a Terni ai nn. 4129

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2009 fino al 26/05/2011), con atto stipulato il 20/07/2009 a firma di Notaio Bersotti Maria Patrizia ai nn. 55941/15013 di repertorio, trascritto il 27/07/2009 a Terni ai nn. 5884

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2011 fino al 24/10/2013), con atto stipulato il 26/05/2011 a firma di Notaio Previti Francesco ai nn. 90615/16932 di repertorio, trascritto il 09/06/2011 a Terni ai nn. 4733

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2013 fino al 20/12/2014), con atto stipulato il 24/10/2013 a firma di Notaio Previti Francesco ai nn. 92389/18103 di repertorio, trascritto il 29/10/2013 a Terni ai nn. 7406

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1 (dal 20/12/2014 fino al 29/12/2017), con atto stipulato il 20/12/2014 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 109690/21075 di repertorio, trascritto il 30/12/2014 a Terni ai nn. 8556

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2017 fino al 13/11/2019), con atto stipulato il 29/12/2017 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 113136/23189 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Terni ai nn. 144

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PDC N. 01 DEL 04/02/2011

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PDC N. 23 DEL 24/08/2009, presentata il 22/10/2010 con il n. 3790 di protocollo, rilasciata il 04/02/2011 con il n. 01 di protocollo.

COMMISSIONE ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO DEL 17/11/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PDC 23 DEL 24/08/2009 e successive varianti

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE RESIDENZIALE, presentata il 19/05/2009 con il n. 1871 di protocollo, rilasciata il 24/08/2009 con il n. 23 di protocollo.

COMMISSIONE ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO DEL 04/06/2009 DEPOSITO prot. 12499 del 25/06/2009 VARIANTE prot. 12978 del 13/05/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PDC 18 DEL 14/05/2010 e successive varianti

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **VARIANTE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PDC N. 23 DEL 24/08/2009**, presentata il 16/02/2010 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 24/08/2009 con il n. 18 di protocollo.

COMMISSIONE ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO DEL 10/05/2010

Segnalazione certificata di inizio attività **N. SCIA prot. 2914 del 23/08/2013** e successive varianti

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **COMPLETAMENTO DELLE OPERE**, presentata il 23/08/2013 con il n. 2914 di protocollo.

VOLTURA PROT. 1945 DEL 05/06/2013

CONVENZIONE EDILIZIA N. CONVENZIONE EDILIZIA

intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/04/1999 con il n. Notaio Pongelli Alessandro di protocollo, agibilità del 14/05/1999 con il n. 2921 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 69 del 16/12/2013 - **PARTE STRUTTURALE** , l'immobile ricade in zona **UB - ZONE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO ESISTENTE**. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 17 Modalità attuative della Macrozona UB 1. La macrozona UB comprende gli insediamenti consolidati esterni ai centri e ai nuclei storici. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle residenziali (prevalenti) e quelle di servizio alla residenza. Sono considerate di servizio o complementari alla residenza, ai fini dell'indice I.prv, le seguenti attività o funzioni: a) le attività direzionali e terziarie in generale; b) le attività artigianali di servizio o relative a produzioni tradizionali; c) le attività turistiche ricettive, ristorative e di servizio; d) le attività commerciali al dettaglio con superficie utile coperta inferiore a 600 mq; e) le funzioni sportive, ricreative, culturali, culturali e sociali in genere; f) la mobilità individuale e collettiva a scala locale con i relativi servizi; g) le funzioni relative al verde ed agli spazi aperti d'uso pubblico o collettivo. 2. Gli standard urbanistici residenziali, di cui all'Art. 6 precedente, devono essere reperiti all'interno dell'area urbana, in modo tale da consentirne l'accessibilità a piedi entro un raggio massimo di 500 ml, salvo casi eccezionali. 3. Nella macrozona UB sono consentiti gli interventi previsti dalla LR 1/2004 e ss.mm.ii. con le ulteriori limitazioni nel seguito specificate: a) gli interventi di completamento edilizio devono rispettare i valori relativi alla superficie del lotto minimo (A.min) e all'indice fondiario di edificabilità (I.fon) stabiliti dal PRG.O; b) eventuali ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti entro il limite di superficie utile coperta massima (A.suc) derivante dall'indice fondiario di edificabilità della zona applicato alla superficie del lotto edificato; nel caso di demolizione e ricostruzione la cubatura edificabile non potrà superare quella preesistente o quella consentita dall'indice fondiario di edificabilità (I.fon) applicato alla superficie del lotto minimo consentito (A.min), se più favorevole; c) non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree coperte dal vincolo speciale H (di cui all'Art. 14 precedente) e le relative superfici non concorrono alla determinazione della superficie utile A.suc; d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere effettuati nell'ambito di un PAS unitariamente concepito del comprensorio urbanistico entro cui l'intervento ricade; e) è ammessa la realizzazione di pertinenze residenziali non costituenti superficie utile coperta, purché per una superficie non superiore al 100% della superficie coperta (A.cop); porticati, loggiati e tettoie non devono comunque superare il 30% della superficie coperta (A.cop). 4. La macrozona UB comprende le seguenti zone urbanistiche, la cui perimetrazione generale è definita dal PRG.S ed articolata con maggior dettaglio dal PRG.O: UB.1 di Montegabbione UB.2 di Faiolo UB.3 di Montegiove UB.4 di Casteldifiori UB.5 della Scarzuola UB.6 di Pian di Borgone.

5. L'eventuale scorporo, a livello di PRG.O, di ulteriori aree destinate al sistema della mobilità, del verde e degli spazi aperti d'uso pubblico non costituisce variante al PRG.S. L'indice territoriale di edificabilità (I.ter) è definito in media per ogni singolo centro urbano, sulla base del numero di abitanti esistenti, tenuto conto della quota programmata di s.u.c. destinata ad altre funzioni extra-residenziali e del tasso fisiologico di inoccupazione degli alloggi esistenti. L'eventuale articolazione dell'indice I.ter di PRG.S negli indici I.fon delle varie zone UB di PRG.O non può comportare

variazioni complessive superiori al 2% della superficie utile totale per tutte le zone UB di uno stesso centro urbano. 6. Le zone UB si attuano nel rispetto dei parametri edificatori specificati nella Tabella allegata e delle norme generali relative alla macrozona UB, con le ulteriori prescrizioni contenute nel PRG.O, nei PA e nei commi seguenti. In generale 7. In particolare, il passaggio alla macrozona UB ed il conseguente completamento edilizio di aree che nel PRG previgente erano classificate come zone C (intercluse o appartenenti a lottizzazioni convenzionate solo parzialmente realizzate), si attua mediante interventi diretti sottoposti ad atto di convenzionamento con il Comune, prevedendo ai fini del rispetto degli standard residenziali, le seguenti opere, se già non realizzate: a) opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, telecomunicazioni); b) opere di infrastrutturazione per la realizzazione del verde, dei servizi, dell'illuminazione pubblica e della viabilità pubblica di accesso alle aree stesse e a quelle contigue, se non altrimenti accessibili. 8. E' facoltà del Comune, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, consentire che le opere di infrastrutturazione, di cui al comma 6 precedente, siano totalmente o parzialmente monetizzate, stabilendo condizioni, valore e modalità di pagamento nella convenzione. 9. Ai fini degli interventi di completamento edilizio, il frazionamento dei lotti può essere effettuato solo rispettando la superficie del lotto minimo (A.min), sia per quanto riguarda l'edificio nuovo che quello già esistente. Sulla quota non edificata, eventualmente eccedente la superficie del lotto minimo (A.min) può essere richiesta al Comune l'apposizione del vincolo speciale H, senza che ciò costituisca variante al PRG.S. 10. Le aree di proprietà pubblica, previste da lottizzazioni convenzionate pregresse ed approvate, ancorché non accatastate o non formalmente acquisite dal Comune, se appartenenti alla macrozona UB, possono essere cedute dal Comune a privati al loro valore di mercato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, FRAZIONE FAIOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **147,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.la 441 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Al momento del sopralluogo, il complesso edilizio si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare che viene trattata, censita al NCEU al foglio 30 p.la 441 sub 1-3 si dispone al piano terra e primo ed è accessibile dal vano scala comune.

La stessa, si compone al piano terra di un soggiorno punto cottura di mq 39,37, disimpegno di mq 4,60, bagno di mq 4,00, al piano primo di un disimpegno di mq 5,25, bagno di mq 7,00, guardaroba di mq 7,75, camera singola di mq 12,50, camera matrimoniale di mq 15,30, completano l'abitazione una corte esclusiva sue portici al piano terra (sub 3) e due terrazzi al piano primo.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 114,38 ed altezza utile interna di m 3,00.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava in fase di completamento, le cui pareti sono intonacate e parzialmente tinteggiate, le finestre sono assenti ma presenti le persiane in metallo, e gli infissi interni non sono presenti. L'immobile risulta privo di pavimentazione e rivestimenti e sono da completare gli impianti idrico, gas e riscaldamento, mentre è da realizzare completamente l'impianto elettrico, il quale è dotato soltanto dei corrugati per il passaggio dei cavi.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile testarne il loro funzionamento.

Le facciate, i terrazzi ed i camminamenti, risultano ricadere in uno stato manutentivo di abbandono, per i quali saranno necessari opere di ripresa degli intonaci e nuova tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di

2,73. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 441 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Frazione Faiolo SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/11/2019 Pubblico ufficiale GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 114456 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8440.1/2019 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/12/2019
Coerenze: Stessa ditta
- foglio 30 particella 441 sub. 3 (catasto terreni), piano: s1-t, derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2014 Pratica n. TR0142701 in atti dal 09/12/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0142574 DEL 05/12/2014 (n. 142574.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : cancello carrabile e pedonale realizzato in Ferro battuto con apertura battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in tinteggiatura con coibentazione in non riscontrata , il rivestimento è realizzato in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in travertino	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



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
APPARTAMENTO	126,05	x	100 %	=	126,05
PORTICO	24,00	x	40 %	=	9,60
TERRAZZI PIANO PRIMO	9,00	x	30 %	=	2,70
GIARDINO	25,00	x	10 %	=	2,50
GIARDINO	339,00	x	2 %	=	6,78
Totale:	523,05				147,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di trasformazione ovvero differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il più probabile costo della trasformazione. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni e mediante la redazione di un computo metrico estimativo. Si andrà quindi ad attribuire un valore di mercato considerando uno stato finito ed abitabile dell'immobile, al quale verranno poi detratti tutti i costi di trasformazione attualizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,63 x 1.200,00 = **177.156,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 177.156,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 177.156,00

BENI IN MONTEGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, FRAZIONE FAIOLO

BOX DOPPIO**DI CUI AL PUNTO B**

box doppio a MONTEGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.la 441 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Il garage individuato catastalmente al foglio 30 p.la 441 sub 2, accessibile dalla rampa di accesso carrabile dotata di cancello (sub 3), è posto al piano interrato ed è stato completato nelle finiture edili, con predisposizione dell'impianto elettrico.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 65,85 ed altezza utile interna di m 2.20.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile testarne il loro funzionamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno s1, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Frazione Faiolo, snc, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/11/2019 Pubblico ufficiale GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 114456 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8440.1/2019 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/12/2019

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> PORTA BASCULANTE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
realizzato in alluminio		
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



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
GARAGE	65,85	x	100 %	=	65,85
Totale:	65,85				65,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di trasformazione ovvero differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il più probabile costo della trasformazione. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le

proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni e mediante la redazione di un computo metrico estimativo. Si andrà quindi ad attribuire un valore di mercato considerando uno stato finito ed abitabile dell'immobile, al quale verranno poi detratti tutti i costi di trasformazione attualizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,85 x 600,00 = **39.510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.510,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.510,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di trasformazione ovvero differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il più probabile costo della trasformazione. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni e mediante la redazione di un computo metrico estimativo. Si andrà quindi ad attribuire un valore di mercato considerando uno stato finito ed abitabile dell'immobile, al quale verranno poi detratti tutti i costi di trasformazione attualizzati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di Montegabbione, ufficio tecnico di Montegabbione, agenzie: osservatori del mercato immobiliare , osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e 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	appartamento	147,63	0,00	177.156,00	177.156,00
B	box doppio	65,85	0,00	39.510,00	39.510,00
				216.666,00 €	216.666,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
COSTI DI TRASFORMAZIONE	-82.374,02
	82.374,02 €

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: **€. 134.291,98**

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: **€. 20.143,80**

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: **€. 114.148,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTAGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **146,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.lla 442 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Al momento del sopralluogo, il complesso edilizio si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare che viene trattata, censita al NCEU al foglio 30 p.lla 442 sub 1-3 si dispone al piano terra è accessibile dal vano scala comune.

La stessa, si compone al piano terra di un soggiorno punto cottura di mq 39.37, disimpegno di mq 4.60, bagno di mq 4.00, al piano primo di un disimpegno di mq 5,25, bagno di mq 7.00, guardaroba di mq 7.75, camera singola di mq 12.50, camera matrimoniale di mq 15,30, completano l'abitazione una corte esclusiva sue portici al piano terra e due terrazzi al piano primo. Al piano interrato è invece presente un garage di mq 55.30 il cui accesso è garantito da una rampa carrabile esclusiva rifinita in betonelle.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 114,38 ed altezza utile interna di m 3,00.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava in fase di completamento, le cui pareti sono intonacate e parzialmente tinteggiate, le finestre sono assenti ma presenti le persiane in metallo, e gli infissi interni non sono presenti. L'immobile

risulta privo di pavimentazione e rivestimenti e sono da completare gli impianti idrico, gas e riscaldamento, mentre è da realizzare completamente l'impianto elettrico, il quale è dotato soltanto dei corrugati per il passaggio dei cavi.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile testarne il loro funzionamento.

Le facciate, i terrazzi ed i camminamenti, risultano ricadere in uno stato manutentivo di abbandono, per i quali saranno necessari opere di ripresa degli intonaci e nuova tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 442 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE FAIOLO n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2014 Pratica n. TR0142701 in atti dal 09/12/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0142574 DEL 05/12/2014 (n. 142574.1/2014)
Coerenze: Stessa ditta
- foglio 30 particella 442 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe BCNC, indirizzo catastale: FRAZIONE FAIOLO n. SNC, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2014 Pratica n. TR0142701 in atti dal 09/12/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0142574 DEL 05/12/2014 (n. 142574.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B box doppio a MONTGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.la 442 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Il garage individuato catastalmente al foglio 30 p.la 442 sub 2, accessibile dalla rampa di accesso carrabile dotata di cancello (sub 3), è posto al piano interrato ed è stato completato nelle finiture edili, con predisposizione dell'impianto elettrico.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 65,85 ed altezza utile interna di m 2.20.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile testarne il loro funzionamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 442 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE FAIOLO n. SNC, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.755,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.842,58
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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

stipulata il 24/10/2013 a firma di Notaio Previti Francesco ai nn. 92390/18104 di repertorio, iscritta il 29/10/2013 a TERNI ai nn. RP 7406 RG 10561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento

stipulato il 06/02/2024 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 309 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a TERNI ai nn. RP 1704 RG 2246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: **NON**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **NON RISCONTRATI**
RISCONTRATI

Ulteriori avvertenze:

Esistenza di Cause Civili: vedi certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2019), con atto stipulato il 13/11/2019 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 114456/24131 di repertorio, trascritto il 04/12/2019 a Terni ai nn. 8440

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 26/06/1995 fino al 25/10/2005), con atto stipulato il 26/06/1995 a firma di Notaio Campioni Franco ai nn. 4572 di repertorio, trascritto il 17/07/1995 a Terni ai nn. 4693

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 04/02/2000 fino al 25/10/2005), con atto stipulato il 04/02/2000 a firma di ufficio del registro di Orvieto ai nn. 13/320 di repertorio, trascritto il 10/04/2000 a Terni ai nn. 2513

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2005 fino al 14/03/2008), con atto stipulato il 25/10/2005 a firma di Notaio Cirianni Giulia ai nn. 224/163 di repertorio, trascritto il 27/10/2005 a Terni ai nn. 7801

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/2008 fino al 24/04/2009), con atto stipulato il 14/03/2008 a firma di Notaio Duranti Filippo ai nn. 51944/17453 di repertorio, trascritto il 25/03/2008 a Terni ai nn. 2300

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2009 fino al 20/07/2009), con atto stipulato il 24/04/2009 a firma di Notaio Serravezza Pietro ai nn. 85903/27737 di repertorio, trascritto il 22/05/2009 a Terni ai nn. 4129

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2009 fino al 26/05/2011), con atto stipulato il 20/07/2009 a firma di Notaio Bersotti Maria Patrizia ai nn. 55941/15013 di repertorio, trascritto il 27/07/2009 a Terni ai nn. 5884

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2011 fino al 24/10/2013), con atto stipulato il 26/05/2011 a firma di Notaio Previti Francesco ai nn. 90615/16932 di repertorio, trascritto il 09/06/2011 a Terni ai nn. 4733

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2013 fino al 20/12/2014), con atto stipulato il 24/10/2013 a firma di Notaio Previti Francesco ai nn. 92389/18103 di repertorio, trascritto il 29/10/2013 a Terni ai nn. 7406

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 20/12/2014 fino al 29/12/2017), con atto stipulato il 20/12/2014 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 109690/21075 di repertorio, trascritto il 30/12/2014 a Terni ai nn. 8556

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2017 fino al 13/11/2019), con atto stipulato il 29/12/2017 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 113136/23189 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Terni ai nn. 144

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PDC N. 01 DEL 04/02/2011

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PDC N. 23 DEL 24/08/2009, presentata il 22/10/2010 con il n. 3790 di protocollo, rilasciata il 04/02/2011 con il n. 01 di protocollo.

COMMISSIONE ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO DEL 17/11/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PDC 23 DEL 24/08/2009** e successive varianti

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE RESIDENZIALE, presentata il 19/05/2009 con il n. 1871 di protocollo, rilasciata il 24/08/2009 con il n. 23 di protocollo.

COMMISSIONE ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO DEL 04/06/2009 DEPOSITO prot. 12499 del 25/06/2009 VARIANTE prot. 12978 del 13/05/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PDC 18 DEL 14/05/2010** e successive varianti

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PDC N. 23 DEL 24/08/2009, presentata il 16/02/2010 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 24/08/2009 con il n. 18 di protocollo.

COMMISSIONE ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO DEL 10/05/2010

Segnalazione certificata di inizio attività N. **SCIA prot. 2914 del 23/08/2013** e successive varianti

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO DELLE OPERE, presentata il 23/08/2013 con il n. 2914 di protocollo.

VOLTURA PROT. 1945 DEL 05/06/2013

CONVENZIONE EDILIZIA N. **CONVENZIONE EDILIZIA**

intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/04/1999 con il n. Notaio Pongelli Alessandro di protocollo, agibilità del 14/05/1999 con il n. 2921 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 69 del 13/12/2013 - PARTE STRUTTURALE, l'immobile ricade in zona UB - ZONE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO ESISTENTE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 17 Modalità attuative della Macrozona UB 1. La macrozona UB comprende gli insediamenti consolidati esterni ai centri e ai nuclei storici. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle residenziali (prevalenti) e quelle di servizio alla residenza. Sono considerate di servizio o complementari alla residenza, ai fini dell'indice I.pr.v, le seguenti attività o funzioni: a) le attività direzionali e terziarie in generale; b) le attività artigianali di servizio o relative a produzioni tradizionali; c) le attività turistiche ricettive, ristorative e di servizio; d) le attività commerciali al dettaglio con superficie utile coperta inferiore a 600 mq; e) le funzioni sportive, ricreative, culturali, culturali e sociali in genere; f) la mobilità individuale e collettiva a scala locale con i relativi servizi; g) le funzioni relative al verde ed agli spazi aperti d'uso pubblico o collettivo. 2. Gli standard urbanistici residenziali, di cui all'Art. 6 precedente, devono essere reperiti all'interno dell'area urbana, in modo tale da consentirne l'accessibilità a piedi entro un raggio massimo di 500 ml, salvo casi eccezionali. 3. Nella macrozona UB sono consentiti gli interventi previsti dalla LR 1/2004 e ss.mm.ii. con le ulteriori limitazioni nel seguito specificate: a) gli interventi di completamento edilizio devono rispettare i valori relativi alla superficie del lotto minimo (A.min) e all'indice fondiario di edificabilità (I.fon) stabiliti dal PRG.O; b) eventuali ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti entro il limite di superficie utile coperta massima (A.suc) derivante dall'indice fondiario di edificabilità della zona applicato alla superficie del lotto edificato; nel caso di demolizione e ricostruzione la cubatura edificabile non potrà superare quella preesistente o quella consentita dall'indice fondiario di edificabilità (I.fon) applicato alla superficie del lotto minimo consentito (A.min), se più favorevole; c) non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree coperte dal vincolo speciale H (di cui all'Art. 14 precedente) e le relative superfici non concorrono alla determinazione della superficie utile A.suc; d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere effettuati nell'ambito di un PAS unitariamente concepito del comprensorio urbanistico entro cui l'intervento ricade; e) è ammessa la realizzazione di pertinenze residenziali non costituenti superficie utile coperta, purché per una superficie non superiore al 100% della superficie coperta (A.cop); porticati, loggiati e tettoie non devono comunque superare il 30% della superficie coperta (A.cop). 4. La macrozona UB comprende le seguenti zone urbanistiche, la cui perimetrazione generale è definita dal PRG.S ed articolata con maggior dettaglio dal PRG.O: UB.1 di Montegabbione UB.2 di Faiolo UB.3 di Montegiove UB.4 di Casteldifiori UB.5 della Scarzuola UB.6 di Pian di Borgone.

5. L'eventuale scorporo, a livello di PRG.O, di ulteriori aree destinate al sistema della mobilità, del verde e degli spazi aperti d'uso pubblico non costituisce variante al PRG.S. L'indice territoriale di edificabilità (I.ter) è definito in media per ogni singolo centro urbano, sulla base del numero di abitanti esistenti, tenuto conto della quota programmata di s.u.c. destinata ad altre funzioni extra-residenziali e del tasso fisiologico di inoccupazione degli alloggi esistenti. L'eventuale articolazione dell'indice I.ter di PRG.S negli indici I.fon delle varie zone UB di PRG.O non può comportare variazioni complessive superiori al 2% della superficie utile totale per tutte le zone UB di uno stesso centro urbano. 6. Le zone UB si attuano nel rispetto dei parametri edificatori specificati nella Tabella allegata e delle norme generali relative alla macrozona UB, con le ulteriori prescrizioni contenute nel PRG.O, nei PA e nei commi seguenti. In generale 7. In particolare, il passaggio alla macrozona UB ed il conseguente completamento edilizio di aree che nel PRG previgente erano classificate come zone C (intercluse o appartenenti a lottizzazioni convenzionate solo parzialmente realizzate), si attua mediante interventi diretti sottoposti ad atto di convenzionamento con il Comune, prevedendo ai fini del rispetto degli standard residenziali, le seguenti opere, se già non realizzate: a) opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, telecomunicazioni); b) opere di infrastrutturazione per la realizzazione del verde, dei servizi, dell'illuminazione pubblica e della viabilità pubblica di accesso alle aree stesse e a quelle contigue, se non altrimenti accessibili. 8. E' facoltà del Comune, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, consentire che le opere di infrastrutturazione, di cui al comma 6 precedente, siano totalmente o parzialmente monetizzate, stabilendo condizioni, valore e modalità di pagamento nella convenzione. 9. Ai fini degli interventi di completamento edilizio, il frazionamento dei lotti può essere effettuato solo rispettando la superficie del lotto minimo (A.min), sia per quanto riguarda l'edificato nuovo che quello già esistente. Sulla quota non edificata, eventualmente eccedente la superficie del lotto minimo (A.min) può essere richiesta al Comune l'apposizione del vincolo speciale H, senza che ciò costituisca variante al PRG.S. 10. Le aree di proprietà pubblica, previste da lottizzazioni convenzionate pregresse ed approvate, ancorché non accatastate o non formalmente acquisite dal Comune, se appartenenti alla macrozona UB, possono essere cedute dal Comune a privati al loro valore di mercato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, FRAZIONE FAIOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **146,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.la 442 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Al momento del sopralluogo, il complesso edilizio si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare che viene trattata, censita al NCEU al foglio 30 p.la 442 sub 1-3 si dispone al piano terra è accessibile dal vano scala comune.

La stessa, si compone al piano terra di un soggiorno punto cottura di mq 39.37, disimpegno di mq 4.60, bagno di mq 4.00, al piano primo di un disimpegno di mq 5,25, bagno di mq 7.00, guardaroba di mq 7.75, camera singola di mq 12.50, camera matrimoniale di mq 15,30, completano l'abitazione una corte esclusiva sue portici al piano terra e due terrazzi al piano primo. Al piano interrato è invece presente un garage di mq 55.30 il cui accesso è garantito da una rampa carrabile esclusiva rifinita in betonelle.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 114,38 ed altezza utile interna di m 3,00.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava in fase di completamento, le cui pareti sono intonacate e parzialmente tinteggiate, le finestre sono assenti ma presenti le persiane in metallo, e gli infissi interni non sono presenti. L'immobile risulta privo di pavimentazione e rivestimenti e sono da completare gli impianti idrico, gas e riscaldamento, mentre è da realizzare completamente l'impianto elettrico, il quale è dotato soltanto dei corrugati per il passaggio dei cavi.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile

testarne il loro funzionamento.

Le facciate, i terrazzi ed i camminamenti, risultano ricadere in uno stato manutentivo di abbandono, per i quali saranno necessari opere di ripresa degli intonaci e nuova tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 442 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE FAIOLO n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2014 Pratica n. TR0142701 in atti dal 09/12/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0142574 DEL 05/12/2014 (n. 142574.1/2014)
Coerenze: Stessa ditta
- foglio 30 particella 442 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe BCNC, indirizzo catastale: FRAZIONE FAIOLO n. SNC, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2014 Pratica n. TR0142701 in atti dal 09/12/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0142574 DEL 05/12/2014 (n. 142574.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

panoramicità:

scarso 

livello di piano:

scarso 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica

CLASSE ENERGETICA:



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
ABITAZIONE	126,05	x	100 %	=	126,05
PORTICO	24,00	x	40 %	=	9,60
TERRAZZO	9,00	x	30 %	=	2,70
GIARDINO	25,00	x	10 %	=	2,50
GIARDINO	275,00	x	2 %	=	5,50
Totale:	459,05				146,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di trasformazione ovvero differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il più probabile costo della trasformazione. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni e mediante la redazione di un computo metrico estimativo. Si andrà quindi ad attribuire un valore di mercato considerando uno stato finito ed abitabile dell'immobile, al quale verranno poi detratti tutti i costi di trasformazione attualizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,35 x 1.200,00 = **175.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 175.620,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 175.620,00

BENI IN MONTEGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, FRAZIONE FAIOLO

BOX DOPPIO**DI CUI AL PUNTO B**

box doppio a MONTAGABBIONE FRAZIONE FAIOLO SNC, frazione FAIOLO, della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Montegabbione (TR), Fraz. Faiolo e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 p.la 442 sub 1-2-3. Gli immobili di nuova costruzione non ancora completata sono parte integrante di un fabbricato residenziale bifamiliare, dove i presenti subalterno individuano un garage posto al piano interrato, un alloggio posto al piano terra e primo ed una corte esterna esclusiva. L'accesso al lotto dov'è sito l'immobile, avviene mediante una strada sterrata parallela alla SP58 e da un ingresso alla proprietà dotato di un cancello carrabile.

Distante dal centro abitato di Montegabbione, cui dista circa 3 km, il fabbricato si colloca all'interno di un'area collinare con quote trascurabili di edificazione residenziale, caratterizzata da fabbricati residenziali e da lotti di varie colture ed appezzamenti.

L'immobile realizzato in forza di P.d.C. 23 del 24/08/2009 successiva Variante P.d.C. 18 del 14/05/2010 successiva variante P.d.C. 1 del 04/02/2011 e SCIA a completamento prot. 2914 del 23/08/2013, non è stato completato totalmente.

L'edificio è caratterizzato da una struttura scatolare in muri di calcestruzzo armato aventi fondazioni continue in cemento armato e copertura inclinata in latero cemento.

Il garage individuato catastalmente al foglio 30 p.la 442 sub 2, accessibile dalla rampa di accesso carrabile dotata di cancello (sub 3), è posto al piano interrato ed è stato completato nelle finiture edili, con predisposizione dell'impianto elettrico.

Complessivamente l'immobile presenta una superficie lorda di mq 65,85 ed altezza utile interna di m 2.20.

Per lo stato in cui si trovano gli impianti e/o predisposizioni, non è stato possibile testarne il loro funzionamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 442 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE FAIOLO n. SNC, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica

CLASSE ENERGETICA:



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
GARAGE	65,85	x	100 %	=	65,85
Totale:	65,85				65,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di trasformazione ovvero differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il più probabile costo della trasformazione. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni

tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni e mediante la redazione di un computo metrico estimativo. Si andrà quindi ad attribuire un valore di mercato considerando uno stato finito ed abitabile dell'immobile, al quale verranno poi detratti tutti i costi di trasformazione attualizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,85 x 600,00 = 39.510,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.510,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di trasformazione ovvero differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il più probabile costo della trasformazione. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni e mediante la redazione di un computo metrico estimativo. Si andrà quindi ad attribuire un valore di mercato considerando uno stato finito ed abitabile dell'immobile, al quale verranno poi detratti tutti i costi di trasformazione attualizzati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di Montegabbione, agenzie: Osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e 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	appartamento	146,35	0,00	175.620,00	175.620,00
B	box doppio	65,85	0,00	39.510,00	39.510,00
				215.130,00 €	215.130,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
COSTI DI TRASFORMAZIONE	-82.374,02
	82.374,02 €

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: **€. 132.755,98**

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: **€. 19.913,40**

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: **€. 112.842,58**

data 04/04/2025

il tecnico incaricato
Alessandro Panizza



ALESSANDRO PANIZZA
g e o m e t r a

TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 27/2024 R.G.E. - Giudice: Dott. Francesco Angelini

Relazione esplicativa ed integrativa alla Perizia Giurata del 04/04/2025

CTU: Geom. Alessandro Panizza

Ill.mo G.E. Dott. Francesco Angelini,

in riscontro alla richiesta di chiarimenti pervenutami dal custode giudiziario
, e con riferimento alla perizia tecnica redatta in data 04/04/2025
nell'ambito della procedura esecutiva n. 27/2024 R.G.E., si forniscono di seguito, punto
per punto, i dovuti chiarimenti e integrazioni alla stessa:

1. Corretto inquadramento catastale delle unità immobiliari (Catasto Terreni / Catasto Fabbricati)

Gli immobili:

- Foglio 30, Particella 441, Sub. 3 (Lotto 1)

- Foglio 30, Particella 442, Sub. 3 (Lotto 2)

sono da intendersi correttamente iscritti al Catasto Fabbricati, censite come beni comuni non censibili. L'indicazione "Catasto Terreni" nella descrizione catastale della perizia è da considerarsi un mero errore materiale di digitazione.

Tale precisazione è importante per una corretta trasposizione dei dati tanto nell'ordinanza di vendita quanto nel decreto di trasferimento.

2. Indicazione dei numeri di formalità relativi all'ipoteca volontaria del 2013

Si conferma che la corretta iscrizione dell'ipoteca volontaria è iscritta ai 29/10/13 n. 1172 R.P. n. 10562 R.G. e non come erroneamente riportato al n. 7406 R.P. e n. 10561 R.G.

Su richiesta del custode, si allega anche copia della nota di iscrizione ipotecaria integrale, assente dagli allegati precedenti, in quanto è stato di fatto allegato in perizia l'atto di stipula del mutuo del notaio Previti del 2013.





ALESSANDRO PANIZZA
g e o m e t r a

3. Estensione dell'ipoteca volontaria alle unità derivate dalla particella 313

È corretto che l'ipoteca originaria del 2013 risulta iscritta formalmente solo sulla particella 313 del Foglio 30, che costituiva l'originario terreno.

Tuttavia, si evidenzia quanto segue:

- Le attuali unità immobiliari, oggetto di stima, sono direttamente derivate dalla particella 313, a seguito di frazionamento e successiva edificazione.
- Non essendo ancora ultimato il fabbricato, non si è proceduto al frazionamento dell'obbligazione ipotecaria.
- Nell'atto notarile del 2018 a rogito Notaio Gambacorta, allegato alla perizia, all'art. 3 si fa espresso riferimento alla permanenza dell'ipoteca sulle nuove unità immobiliari.
- Ciò risulta confermato anche nella relazione notarile allegata agli atti.

Pertanto, si conferma che l'ipoteca volontaria del 2013 grava anche sulle unità oggetto della presente perizia.

4. Computo metrico e costi di trasformazione

In merito alle osservazioni mosse dal creditore procedente in ordine ai costi di trasformazione, si conferma che:

- È stato allegato un Computo Metrico Estimativo dettagliato, redatto dal sottoscritto CTU.
- In data 18/04/2025, è stato regolarmente depositato un riscontro scritto alle osservazioni del creditore, con puntuale replica tecnica e contabile (si allega copia dello stesso alla presente relazione).

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che le osservazioni siano da ritenersi superate dai contenuti tecnici della perizia e dagli allegati documentali.

Il sottoscritto CTU si rimette alle indicazioni Ill.mo G.E. Dott. Francesco Angelini in merito alla necessità di rettificare tali dettagli in perizia qualora lo reputi necessario.

Con osservanza,

Il CTU

Geom. Alessandro Panizza

14/05/2025



TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione n. 27/2024

CAUSA PROMOSSA DA:

CONTRO:

R.G. 27/2024

Il G.E. del Tribunale: Dott. Francesco Angelini

ALLEGATI LOTTO 1

GEOM. ALESSANDRO PANIZZA
VIA SIRIO, 38 - TERNI - TR
TEL. 3495391495
PANIZZASTUDIO@GMAIL.COM
P.IVA 01359050554
C.F: PNZLSN84T30L117P



Allegato C: Elaborato planimetrico

<div>ELABORATO PLANIMETRICO</div> <div>Compilato da:</div>		<div>Agenzia delle Entrate</div> <div>CATASTO FABBRICATI</div> <div>Ufficio Provinciale di</div> <div>Terni</div>	
Comune di Montegabbione		Protocollo n. TR0148588 del 19/12/2014	
Sezione:	Foglio: 30	Particella: 441	Tipo Mappale n. 142575 del 05/12/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

ELABORATO
PLANIMETRICO

SUB.1

PIANO PRIMO

SUB.2

PIANO S1

STRADA PROVINCIALE

SUB.3

PART. 442

SUB.1

PART. 168

PART. 82

PART. 468

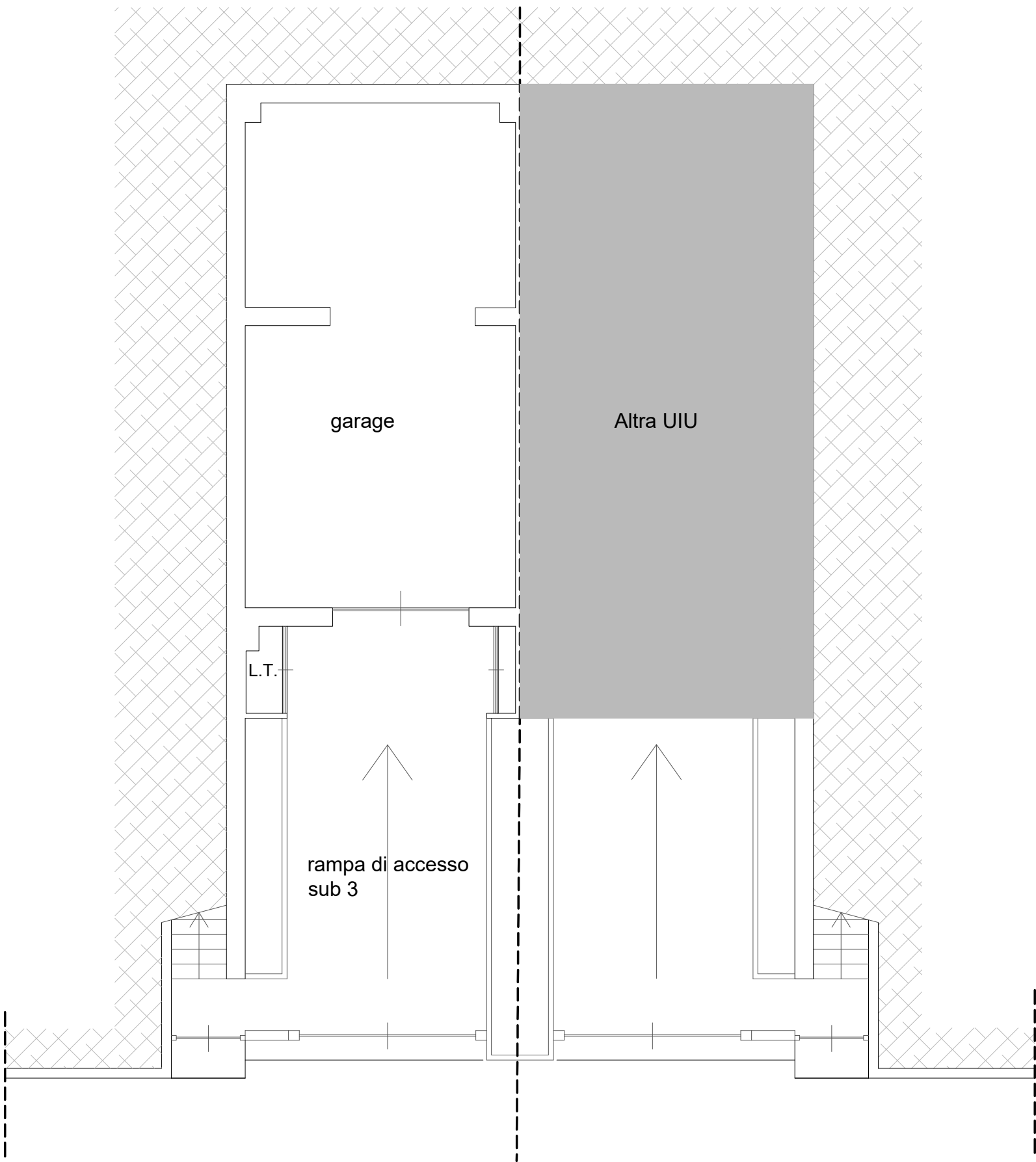
SUB.3

SUB.3

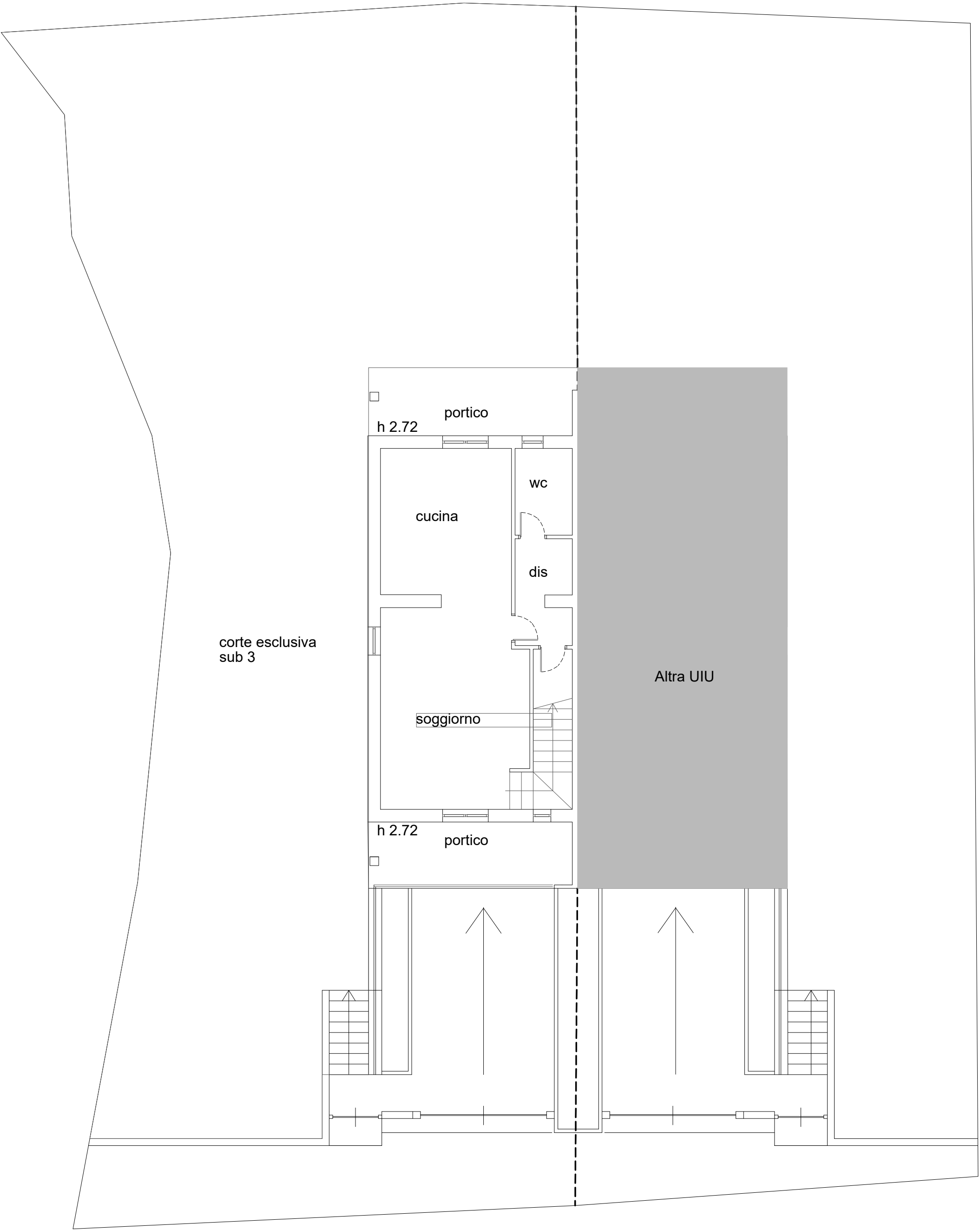
PART. 314

PIANO TERRA

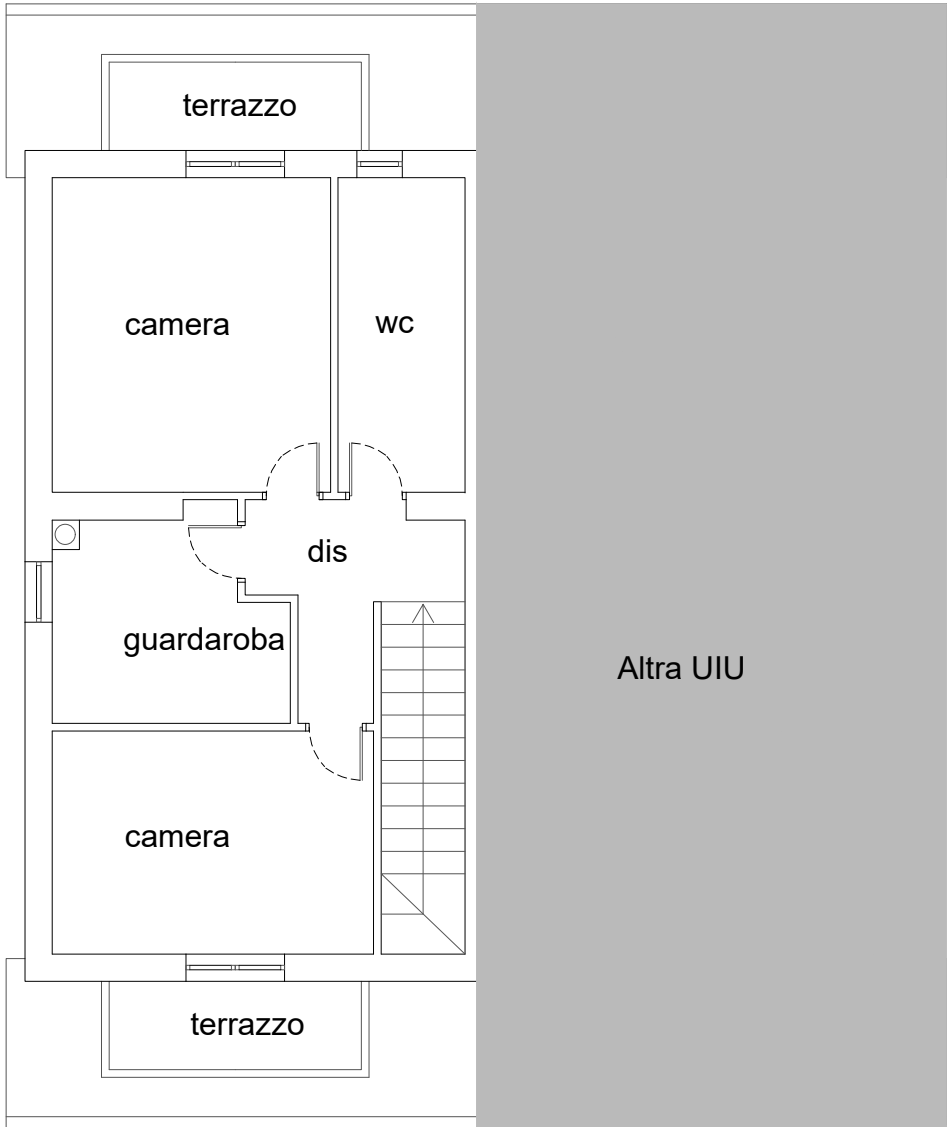
SCALA 1:500



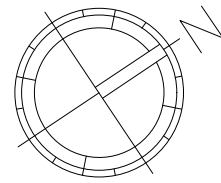
PIANO S1
h 2.20 m
p.lla 441 sub 2



PIANO TERRA
h 2.73 m
p.lla 441 sub 1



PIANO PRIMO
h 2.73 m
p.lla 441 sub 1



Allegato I: Documentazione fotografica

LOTTO 01

Immobili siti in Montegabbione Fraz. Faiolo, SNC
Foglio 30 p.lla 441 sub. 1 3



FOTO 1 – INGRESSO
ABITAZIONE



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

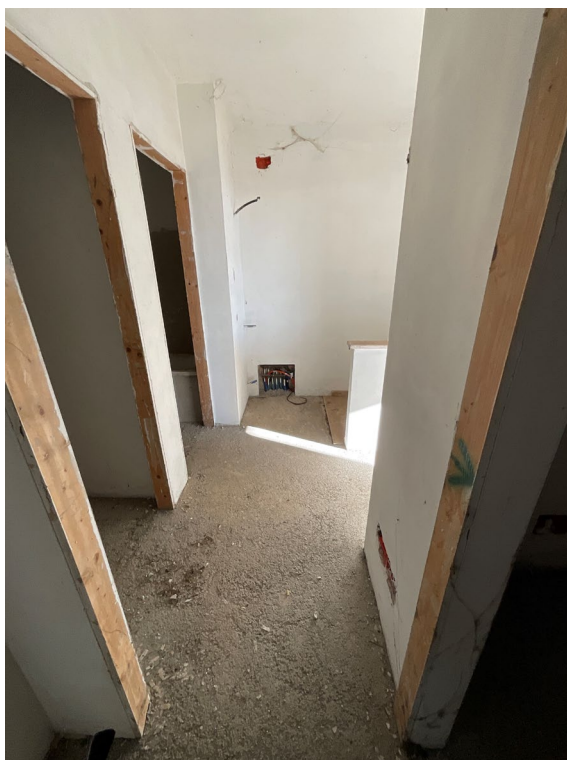


FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

LOTTO 01

Immobili siti in Montegabbione Fraz. Faiolo, SNC
Foglio 30 p.la 441 sub. 2



FOTO 1 – INGRESSO
GARAGE



FOTO 2

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione n. 27/2024

CAUSA PROMOSSA DA:

CONTRO:

R.G. 27/2024

Il G.E. del Tribunale: Dott. Francesco Angelini

ALLEGATI LOTTO 2

GEOM. ALESSANDRO PANIZZA
VIA SIRIO, 38 - TERNI - TR
TEL. 3495391495
PANIZZASTUDIO@GMAIL.COM
P.IVA 01359050554
C.F: PNZLSN84T30L117P



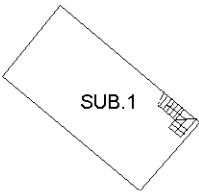
Allegato C: Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

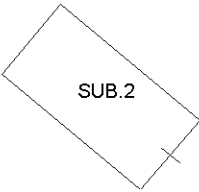
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Montegabbione		Protocollo n. TR0148593 del 19/12/2014	
Sezione:	Foglio: 30	Particella: 442	Tipo Mappale n. 141712 del 05/12/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

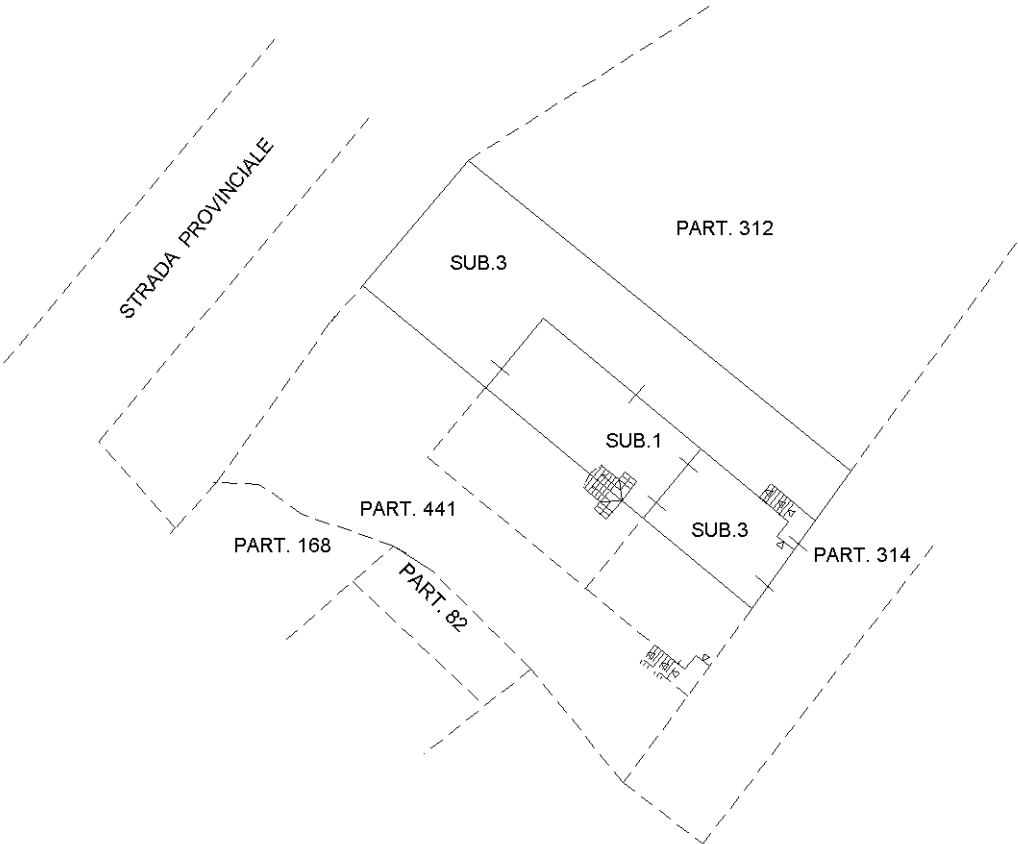
ELABORATO
PLANIMETRICO



PIANO PRIMO



PIANO S1



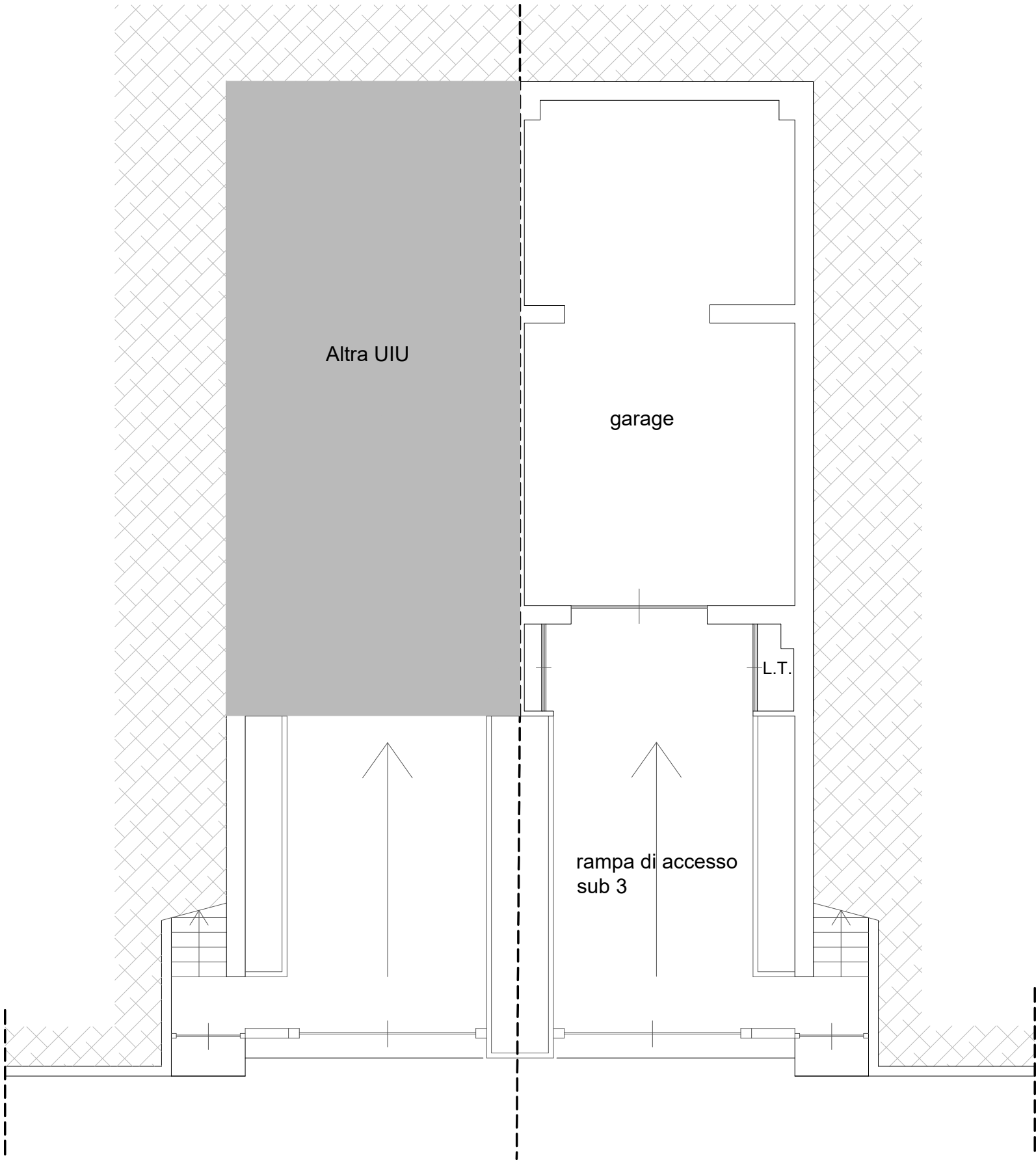
PIANO TERRA



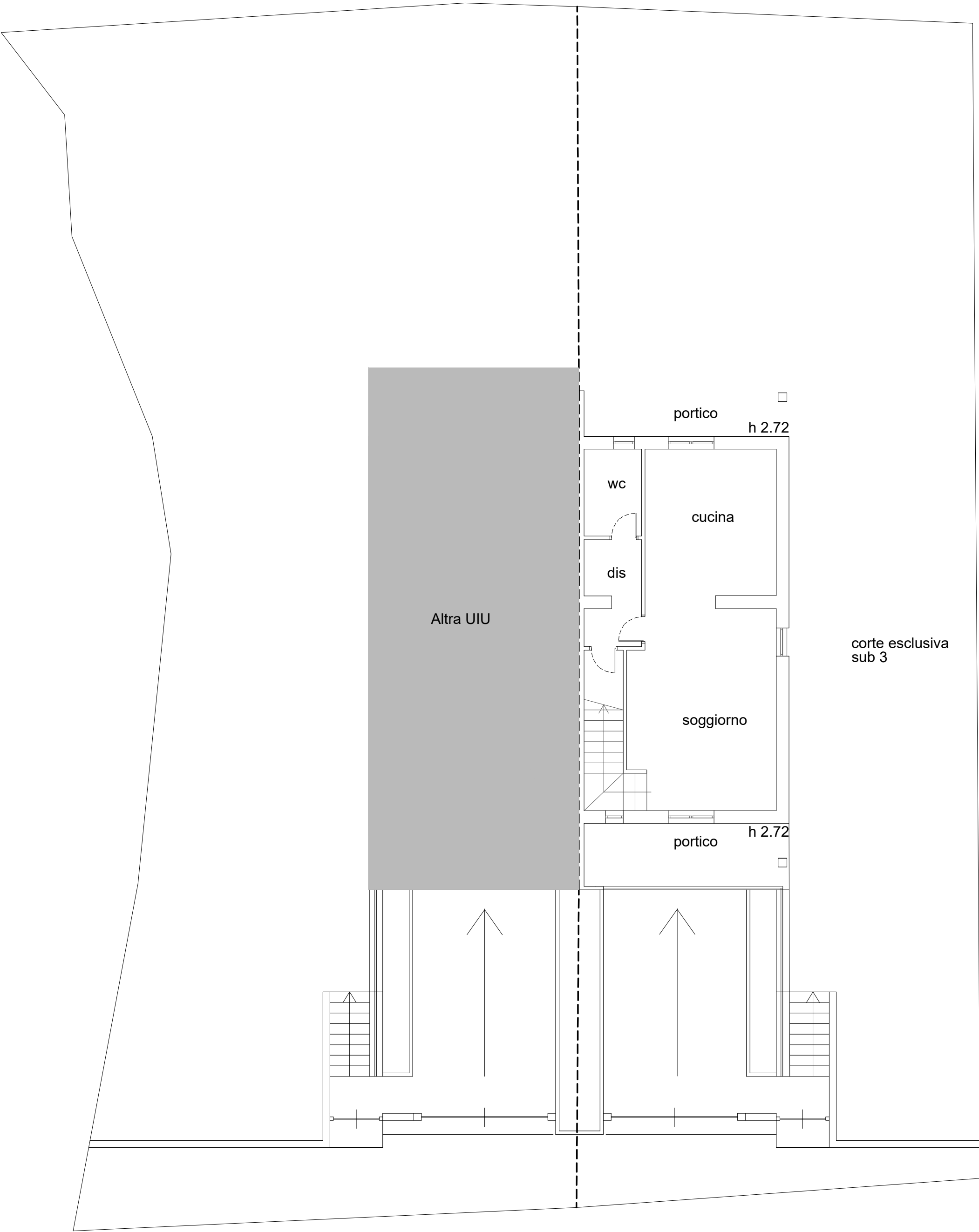
SCALA 1:500

Ultima planimetria in atti

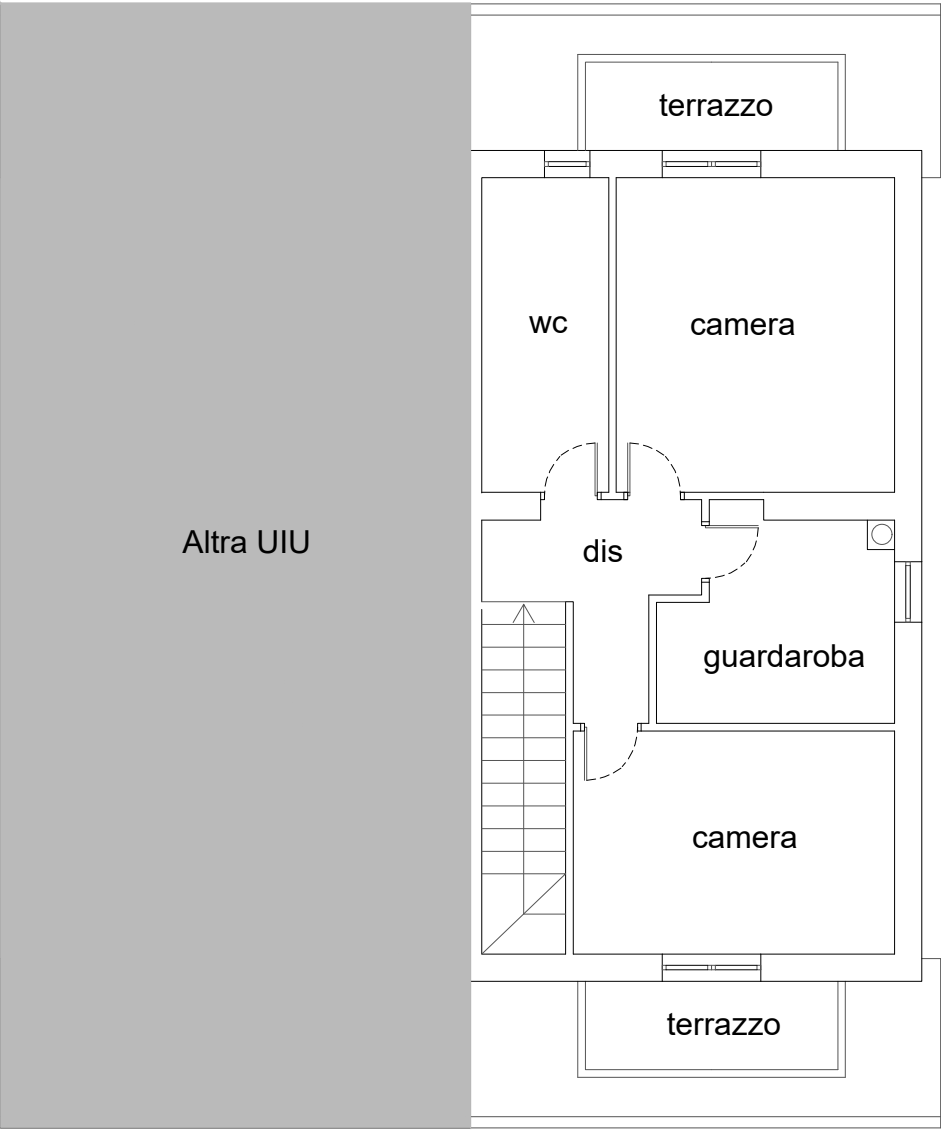
Allegato F: Rilievo dello stato di fatto



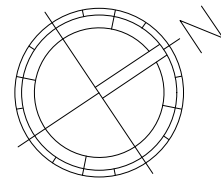
PIANO S1
h 2.20 m
p.lla 442 sub 2



PIANO TERRA
h 2.73 m
p.lla 442 sub 1



PIANO PRIMO
h 2.73 m
p.lla 442 sub 1



Allegato I: Documentazione fotografica

LOTTO 02

Immobili siti in Montegabbione Fraz. Faiolo, SNC
Foglio 30 p.lla 442 sub. 1 3



FOTO 1 – INGRESSO
ABITAZIONE



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

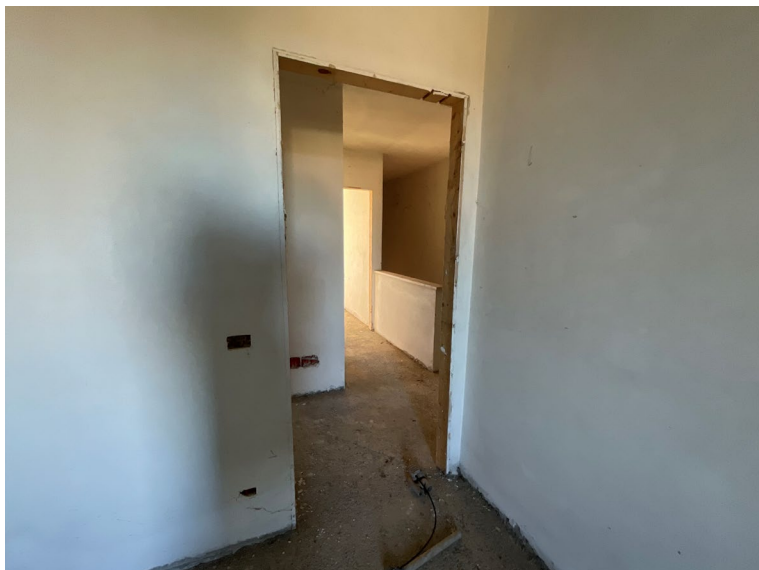


FOTO 10

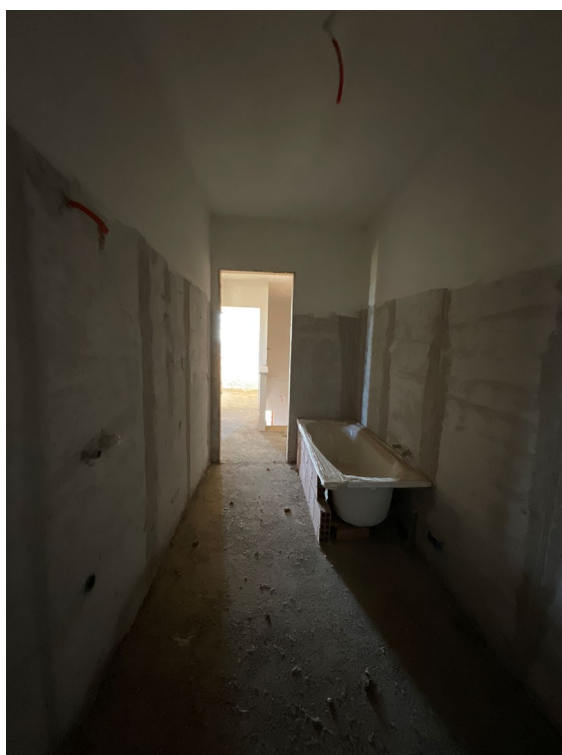


FOTO 11

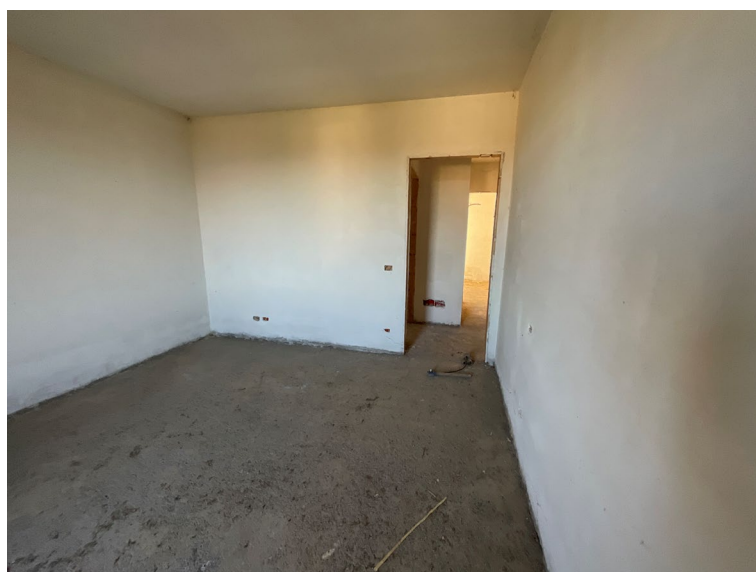


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

LOTTO 02

Immobili siti in Montegabbione Fraz. Faiolo, SNC
Foglio 30 p.la 442 sub. 2



FOTO 1 – INGRESSO
GARAGE



FOTO 2