



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Aguzzi

CF:GZZSFN56T01L117N

con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33

telefono: 074458725

email: staguzz@gmail.com

PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORVIETO Via Teodorico Ranieri 27, quartiere medievale, Centro Storico, della superficie commerciale di **123,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili di cui al Lotto 1 si trovano nel centro storico di Orvieto collocato sulla rupe tufacea, nella zona ovest della città, nel cosiddetto “quartiere medievale”, caratterizzata dalla antica strada che scende verso Porta Maggiore (Via Filippeschi in continuità con Via della Cava) e che collega a quest’ultima a Piazza della Repubblica, fulcro delle attività civili ed amministrative e baricentro della vita sociale ed urbana, dove è ubicato il Comune.

I cespiti oggetto di pignoramento, ricompresi nel Lotto 1, sono un edificio abitativo unifamiliare (p.lla 189), con relativa area di pertinenza, ed una rata di terreno adiacente (p.lla 190), ubicati in Via Teodorico Ranieri n.27; il quartiere è caratterizzato da antichi edifici, perlopiù ad uso abitativo, alcuni dei quali presentano, al piano terra, locali adibiti a magazzini, meno frequentemente ad attività artigiane o commerciali. L’immobile abitativo, che si sviluppa cielo-terra, catastalmente ha uno spazio pertinenziale perimetrale al sedime dell’edificio, ovviamente nei due lati interni ed opposti alle vie pubbliche, gli altri lati hanno le pareti perimetrali a filo strada; l’immobile ospita un unico appartamento su due piani ed ha l’ingresso autonomo.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un’altezza interna di p.terra m.2,67 - p.primo m.3,00 media.Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 189 sub. - (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Teodorico Ranieri 27, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 04/08/2023, Pratica n.TR0064077 in atti dal 04/08/2023
- Coerenze: strada comunale, su 2 lati, rata terreno di proprietà

L’intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1988.

B **giardino** a ORVIETO Via Teodorico Ranieri 27, quartiere medievale, Centro Storico, della superficie commerciale di **18,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili di cui al Lotto 1 si trovano nel centro storico di Orvieto collocato sulla rupe tufacea, nella zona ovest della città, nel cosiddetto “quartiere medievale”, caratterizzata dalla antica strada che scende verso Porta Maggiore (Via Filippeschi in continuità con Via della Cava) e che collega a quest’ultima a Piazza della Repubblica, luogo deputato alle questini amministrative cittadine, dove è ubicato il Comune.

I cespiti oggetto di pignoramento, ricompresi nel Lotto 1, sono un edificio abitativo unifamiliare (p.lla 189), con relativa area di pertinenza, ed una rata di terreno adiacente (p.lla 190), ubicati in Via Teodorico Ranieri n.27; il quartiere è caratterizzato da antichi edifici, perlopiù ad uso abitativo, per

quanto concerne le aree scoperte private, nel centro storico sono rare, essendo perlopiù corti/cortili interni ad edifici nobiliari, spesso però ad uso condominiale, ancora più rare sono le aree scoperte esterne ai palazzi, che siano confinanti con luoghi pubblici o no.

Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 190 sub. - (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor, superficie 210, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da istrumento (atto pubblico) del 06/02/1982 in atti dal 15/02/1985 (n.2684)
Coerenze: immobile stessa proprietà, strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia in pendenza con dislivelli collegati da scale, i seguenti sistemi irrigui: presenti con irrigazione a goccia/irrigatori statici, le seguenti sistemazioni agrarie: sistemato a terrazzamenti con aiuole, sono state rilevate le seguenti colture arboree: poche piante a basso fusto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,10 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:	€. 342.182,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 290.854,70
Data di conclusione della relazione:	24/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2006 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 29.360 di repertorio, iscritta il 19/05/2006 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 1393/6546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2008 a firma di Notaio Franco Campioni ai nn. 18.821 di repertorio, iscritta il 14/07/2008 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 1653/8272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Gravante anche su immobile di cui al Lotto 2 ed a immobile fgl.181 p.lla307 sub.32 graffata unitamente alle p.lle 308 sub.15 - 312 sub.6 - 313 sub.33 - 314 sub.28 - 471 sub.15 (cat. C/1), poi oggetto di Atto di Restrizione dei beni (Atto giudiziario Tribunale di Terni del 20/07/2023 rep.n.708/2023 con ANNOTAZIONE del 08/01/2024 n.27/260) e quindi escluso dall'ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/01/2025 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 47 di repertorio, trascritta il 28/01/2025 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 708/909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento gravante anche su immobile costituente il Lotto 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Sulla zona insiste il vincolo urbanistico Paesaggistico di cui al D.M. 26/11/1957 lett. a, b, c, d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente al Catasto risultano, tra gli attuali intestatari degli immobili del presente Lotto 1, erroneamente anche *** DATO OSCURATO *** deceduta in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , mentre per il solo immobile fgl.183 p.la 190 anche *** DATO OSCURATO *** deceduto in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , le relative riunioni di usufrutto in morte NON RISULTANO PASSATE A VOLTURA.

Relativamente agli immobili di questo Lotto 1 (abitazione fgl.183 p.lla 189 e terreno fgl.183p.lla 190), nella relazione ipo-catastale ventennale del Notaio Vincenzo Calderini NON VENGONO menzionate le date di morte degli usufruttuari signori *** DATO OSCURATO *** e della rispettiva moglie *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 p.p., in forza di riunione di usufrutto (dal 13/04/2020), trascritto il 13/04/2020.

In forza di atto di morte in data 13/04/20.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 p.p., in forza di riunione di usufrutto (dal 13/04/2020), trascritto il 13/04/2020.

In forza di atto di morte in data 13/04/20.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 p.p., in forza di atto di donazione (dal 06/02/1982 fino al 27/10/1984), con atto stipulato il 06/02/1982 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 3.477 di repertorio, registrato il 24/02/1982 a Orvieto ai nn. 320, trascritto il 24/02/1982 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 1132/1500

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/1984 fino al 26/07/2010), con atto stipulato il 27/10/1984 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 5.768 di repertorio, trascritto il 13/11/1984 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 7369/9151

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/1984 fino al 26/07/2010), con atto stipulato il 27/10/1984 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 5.768 di repertorio, registrato il 13/11/1984 a Orvieto ai nn. 1522, trascritto il 13/11/1984 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 7369/9151

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 p.p. + 1/4 nuda proprietà, in forza di riunione di usufrutto (dal 26/07/2010 fino al 13/04/2020).

In forza di atto di morte in data 26/07/10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 p.p. + 1/4 nuda proprietà, in forza di riunione di usufrutto (dal 26/07/2010 fino al 13/04/2020), trascritto il 26/07/2010.

In forza di atto di morte in data 26/07/10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di usufrutto, in forza di riunione di usufrutto (dal 26/07/2010 fino al 13/04/2020), trascritto il 26/07/2010.

In forza di atto di morte in data 26/07/10

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla zona insiste il vincolo urbanistico Paesaggistico di cui al D.M. 26/11/1957 lett. a, b, c, d.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 5/211 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e Ristrutturazione edificio, presentata il 14/03/1986 con il n. 5/211 di protocollo, rilasciata il 08/10/1987, agibilità del 17/04/1992 con il n. 406 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato abitativo.

Attualmente l'immobile deriva dall'ultima Variante di cui alla C.E.n.229 del 29/11/1988 (pratica n.5/776)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C. n.62 del 23/10/2023, l'immobile ricade in zona Città Storica - A1 Nucleo Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. del Febbraio 2024 - artt. 6 e 7

.

Zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui al D.M. 26/11/1957 lett. a, b, c, d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Si ritiene di FONDAMENTALE IMPORTANZA procedere alle VOLTURE CATASTALI, relative alle riunioni di usufrutto in morte dei signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** al fine di un corretto allineamento della ditta catastale..*

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esistenza di vano interrato, collegato all'unità abitativa al piano terra (planimetricamente posto a fianco della scala esterna adiacente all'edificio ad est, quindi insistente sulla particella 190), non presente negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia della ristrutturazione eseguita nel 1988 (normativa di riferimento: NTA di PRG, Regolamento Edilizio Comunale)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- chiusura di porta e finestra e ripristino stato dei luoghi: €1.300,00

Questa situazione è riferita solamente a cespiti di cui alla particella 189 (abitazione).

Essendo non regolarizzabile, il vano abusivo dovrà essere eliminato; per quanto riguarda la demolizione, dato che potrebbero esserci rischi relativi alla staticità dell'immobile e del terreno adiacente, si ritiene (salvo considerazioni diverse che potranno aversi a seguito di apposite indagini dal punto di vista statico) opportuno tombare il locale, murando la porta di accesso e la finestra, senza reinterrare il vano (per questioni di umidità), salvo indicazioni e prescrizioni dettate dall'ufficio Edilizia del Comune di Orvieto.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: copertura della scala esterna con lastre in vetro sostenute da telaietti in ferro (normativa di riferimento: Norme Tecniche di PRG e Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio dei pannelli di copertura e smaltimento del materiale: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a cespiti di cui alla particella 189 (abitazione)..

Essendo la tettoia non regolarizzabile, dovrà essere eliminata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di piccolo vano interrato non riportato nella documentazione del titolo edilizio abilitativo né nella documentazione catastale, pertanto abusivo e non sanabile, quindi da demolire/eliminare.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione p.lla 189

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORVIETO VIA TEODORICO RANIERI 27, QUARTIERE MEDIEVALE,
CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORVIETO Via Teodorico Ranieri 27, quartiere medievale, Centro Storico, della superficie commerciale di **123,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili di cui al Lotto 1 si trovano nel centro storico di Orvieto collocato sulla rupe tufacea, nella zona ovest della città, nel cosiddetto “quartiere medievale”, caratterizzata dalla antica strada che scende verso Porta Maggiore (Via Filippeschi in continuità con Via della Cava) e che collega a quest’ultima a Piazza della Repubblica, fulcro delle attività civili ed amministrative e baricentro della vita sociale ed urbana, dove è ubicato il Comune.

I cespiti oggetto di pignoramento, ricompresi nel Lotto 1, sono un edificio abitativo unifamiliare (p.lla 189), con relativa area di pertinenza, ed una rata di terreno adiacente (p.lla 190), ubicati in Via Teodorico Ranieri n.27; il quartiere è caratterizzato da antichi edifici, perlopiù ad uso abitativo, alcuni dei quali presentano, al piano terra, locali adibiti a magazzini, meno frequentemente ad attività artigiane o commerciali. L'immobile abitativo, che si sviluppa cielo-terra, catastalmente ha uno spazio pertinenziale perimetrale al sedime dell’edificio, ovviamente nei due lati interni ed opposti alle vie pubbliche, gli altri lati hanno le pareti perimetrali a filo strada; l'immobile ospita un unico appartamento su due piani ed ha l'ingresso autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di p.terra m.2,67 - p.primo m.3,00 media. Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 189 sub. - (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Teodorico Ranieri 27, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 04/08/2023, Pratica n.TR0064077 in atti dal 04/08/2023
- Coerenze: strada comunale, su 2 lati, rata terreno di proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico (Duomo, Palazzo del Capitano del Popolo, Museo Civico, ecc.), tombe etrusche, dintorni naturalistici.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

al di sopra della media 

qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto 1 comprende un edificio abitativo unifamiliare (p.lla 189), con relativa area di pertinenza, ed una rata di terreno adiacente (p.lla 190), spazi esterni delimitati da muri a confine con la viabilità pubblica (lati nord e ovest), in adiacenza ad un fabbricato sul lato est, mentre al lato ovest è delimitato da un'alta parete naturale di tufo con soprastante muro in blocchi di tufo a divisione con Piazza Malcorini. L'abitazione è composta di n. 2 piani fuori terra collegati da una scala interna, il piano terra adibito a zona giorno (soggiorno, cucina-tinello e servizi) e quello superiore a zona notte (due camere ed un bagno). L'accesso all'abitazione avviene da un'apertura sul muro di delimitazione all'area scoperta, prospettante su Via Ranieri e dotata di portoncino in legno, dal quale, oltre al portone d'ingresso all'abitazione posto sulla destra, tramite la scala esterna (parzialmente coperta da una tettoia in ferro e vetro) si ha accesso all'area scoperta identificata dalla particella catastale n.190, adibita a giardino; dal pianerottolo di arrivo di questa scala esterna si accede anche alla portafinestra di una delle due camere del piano primo, dalle portefinestre del piano terra si ha accesso all'area esterna di pertinenza dell'immobile identificato dalla particella catastale n.189 e, da questa, al terreno adiacente.

L'abitazione è composta al piano terra dal soggiorno, dal quale si accede al piano superiore con una scala, un caminetto lo separa dalla cucina-tinello dalla quale si accede ad un piccolo disimpegno (nel quale è ubicata la caldaia), con portafinestra, e ad un piccolo wc ricavato sotto alla scala esterna.

Al piano superiore il disimpegno di arrivo della scala presenta le tre porte di accesso alle due camere ed al servizio igienico finestrato. La camera posta a sud è servita da una finestra e due portefinestre, una delle quali dotata di balaustra (perchè affaccia su via pubblica ed ha il davanzale esterno a più di un metro da terra) e l'altra che permette di uscire sullo spazio che corrisponde al pianerottolo di arrivo della scala esterna; questo piano ha i soffitti inclinati, dovuti alle falde in pendenza del tetto.

Le finiture dell'immobile risultano di buon livello, infissi esterni in legno al naturale con vetrocamera e sportelloni alla romana, porte interne in legno massello al naturale a due specchiature, pavimenti in mattonelle di monocottura simil-cotto.

Per quanto concerne la corte di pertinenza, la striscia adiacente al fabbricato posta ad est ricomprende il piccolo atrio adiacente al portoncino di accesso alla proprietà, la scala esterna, già descritta, ed una parte dello spazio esterno adiacente alla casa, lato sud, che risulta non delimitato e quindi non visibile, comunque in continuità con il terreno di cui alla particella 190. Le pavimentazioni risultano di mattonelle di monocottura la parte della scala e dei pianerottoli, mentre la parte posta a sud

dell'edificio è pavimentata con conci quadrati di tufo con fughe cementate.

E' necessario e videnziare che, dalla porzione a sud della corte di pertinenza, ai piedi dell'alta parete tufacea che delimita a sud la proprietà ed in prossimità del confine con Pzza Malcorini, si trova l'accesso ad una grotta (di limitata superficie) posta ad una quota di circa un metro più alta di quella del "piazzale", in uso dagli esecutati come cantina sin dall'acquisizione dell'immobile . Dall'esame di planimetrie catastali ed atti, questo vano non risulta né accatastato né citato nell'atto di compravendita od altra documentazione esaminata (nemmeno nelle planimetrie dei rilievi delle cavità sotterranee eseguiti negli anni '90 in occasione del consolidamento della rupe), inoltre, essendo ubicato sotto a particella catastale di altra proprietà (precisamente la particella 191), nonché non ricompreso negli immobili pignorati di cui alla presente procedura, si porta in evidenza questa situazione anomala la cui risoluzione esula dai miei compiti. Per le ragioni di cui sopra, lo scrivente non ha effettuato il rilievo architettonico della cavità sotterranea che, si suppone, sia completamente esterna alla praticella di proprietà. Si fa notare infine che questo vano interrato è stato riportato nelle planimetrie contenute nelle pratiche edilizie di ristrutturazione come facente parte degli immobili di proprietà.

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	119,90	x	100 %	=	119,90
spazio esterno - corte esclusiva	33,00	x	10 %	=	3,30
Totale:	152,90				123,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione di stima, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari degli immobili, derivati dalle caratteristiche generali della proprietà, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni, nonché, in particolare, dalle caratteristiche generali della zona e dell'ambiente circostante .

Le caratteristiche costruttive dell'immobile, tipologicamente comuni agli edifici del centro storico di Orvieto, lo pongono nello standard di valutazione della zona, tuttavia le particolari caratteristiche dei due immobili che compongono il Lotto 1, considerandoli anche nel loro complesso ed interazione, essendo adiacenti, avendo caratteristiche rare da riscontrare in immobili nel centro storico, li collocano ad un livello superiore rispetto alla media delle quotazioni; inoltre la ristrutturazione, completa e radicale, eseguita circa 30 anni or sono, anche se non recente, garantisce caratteristiche strutturali, impiantistiche e delle finiture, che ne elevano il livello valutazionale.

Per quanto riguarda i riferimenti delle quotazioni desumibili da listini immobiliari di varia provenienza, si sottolinea la disponibilità dell'aggiornamento al III trimestre del 2025 del Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, mentre i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono aggiornati al 1° semestre del 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,20 x 2.420,00 = **298.144,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 298.144,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 298.144,00**

**BENI IN ORVIETO VIA TEODORICO RANIERI 27, QUARTIERE MEDIEVALE,
CENTRO STORICO**

GIARDINO

DI CUI AL PUNTO B

giardino a ORVIETO Via Teodorico Ranieri 27, quartiere medievale, Centro Storico, della superficie commerciale di **18,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili di cui al Lotto 1 si trovano nel centro storico di Orvieto collocato sulla rupe tufacea, nella zona ovest della città, nel cosiddetto “quartiere medievale”, caratterizzata dalla antica strada che scende verso Porta Maggiore (Via Filippeschi in continuità con Via della Cava) e che collega a quest’ultima a Piazza della Repubblica, luogo deputato alle questini amministrative cittadine, dove è ubicato il Comune.

I cespiti oggetto di pignoramento, ricompresi nel Lotto 1, sono un edificio abitativo unifamiliare (p.lla 189), con relativa area di pertinenza, ed una rata di terreno adiacente (p.lla 190), ubicati in Via Teodorico Ranieri n.27; il quartiere è caratterizzato da antichi edifici, perlopiù ad uso abitativo, per quanto concerne le aree scoperte private, nel centro storico sono rare, essendo perlopiù corti/cortili interni ad edifici nobiliari, spesso però ad uso condominiale, ancora più rare sono le aree scoperte esterne ai palazzi, che siano confinanti con luoghi pubblici o no.

Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 190 sub. - (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor, superficie 210, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da strumento (atto pubblico) del 06/02/1982 in atti dal 15/02/1985 (n.2684)
Coerenze: immobile stessa proprietà, strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia in pendenza con dislivelli collegati da scale, i seguenti sistemi irrigui: presenti con irrigazione a goccia/irrigatori statici, le seguenti sistemazioni agrarie: sistemato a terrazzamenti con aiuole, sono state rilevate le seguenti colture arboree: poche piante a basso fusto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico (Duomo, Palazzo del Capitano del Popolo, Museo Civico, ecc.), tombe etrusche, dintorni

naturalistici.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in questione (identificato dalla particella catastale 190) è adiacente all'area esterna della particella 189 e si estende a sud e soprattutto ad est della stessa, per una lunghezza complessiva di poco meno di 30 metri ed una superficie catastale di mq. 210, salendo di quota nel suo sviluppo verso est (con dislivello tra la quota inferiore e quella superiore di circa m. 3,00), seguendo naturalmente la pendenza dell'adiacente Via Teodorico Ranieri, dalla quale è separato da un muro in blocchi di tufo.

Questo spazio esterno, che catastalmente risulta terreno "seminativo arboreo", è a tutti gli effetti il giardino dell'abitazione, non essendo possibile comunque altro utilizzo.

L'area scoperta, come detto, risulta giardino dell'abitazione adiacente, risulta uno spazio piuttosto raro nel centro storico di Orvieto, soprattutto considerando le dimensioni nonché l'ubicazione, adiacente ad una via pubblica e dotato di cancello sulla stessa via, che permette l'ingresso di mezzi e utensili utili per la manutenzione del verde nonché, fondamentale in questo caso, la possibilità di parcheggio autovettura; tuttavia l'ubicazione orografica è particolare, essendo uno spazio "incassato" nel tessuto urbano ed aperto solo a nord, avendo a sud l'alta parete tufacea naturale che permette in pochissime ore del giorno l'illuminamento diretto del sole, situazione positiva d'estate, negativa d'inverno.

L'area è sistemata con scale che permettono di superare i vari dislivelli caratterizzati da aiuole bordate con muretti in tufo e percorsi pavimentati in tufo, lungo l'alta parete di tufo che delimita il giardino sul lato sud, a circa metà del suo sviluppo, si trova un barbecue sormontato da una tettoia; la vegetazione presente si limita a qualche arbusto (alloro, aralia giapponese), a qualche albero di medio e piccolo fusto (ciliegi, caco, ibisco, agrifoglio) e qualche cespuglio floreale, nelle zone non pavimentate l'erba non cresce rigogliosa a causa, probabile, del poco terreno vegetale per la presenza affiorante del supporto tufaceo sul quale è edificata la città. Da sottolineare la presenza di un cancello in ferro a doppia anta, di larghezza sufficiente per l'accesso di un'autovettura, posizionato nella porzione più in alto del terreno e più lontana dall'edificio.

E' necessario e videnziare, anche per questa particella, la presenza di un accesso ad una grotta ai piedi dell'alta parete tufacea che delimita a sud la proprietà, entrata posta ad una quota di circa un metro e trenta centimetri più bassa di quella del "piazzale", grotta usata dagli esecutari come rimessa attrezzi ed arredi giardino. Dall'esame di planimetrie catastali ed atti, questo ampio vano non risulta di proprietà, né risulta accatastato né citato nell'atto di compravendita od altra documentazione esaminata, tuttavia è presente nelle planimetrie dei rilievi delle cavità sotterranee eseguiti negli anni '90 in occasione del consolidamento della rupe, anche se di minore estensione planimetrica rispetto a quella attuale. Inoltre, essendo ubicato (totalmente o per la quasi totalmente) sotto a particella catastale di altra proprietà (precisamente la particella 191), nonché non ricompreso negli immobili pignorati di cui alla presente procedura, si porta in evidenza questa situazione anomala la cui risoluzione non è di competenza dello scrivente Esperto. Per le ragioni di cui sopra, il sottoscritto non ha effettuato il rilievo architettonico della cavità sotterranea, bensì solamente un rilevamento delle misure massime e dell'andamento planimetrico di massima.

Si precisa che nell'accesso documentale effettuato presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Orvieto, in una delle pratiche di variante presentate dagli attuali proprietari durante la

ristrutturazione dell'immobile abitativo, è presente la planimetria di questa grotto, con richiesta (anno 1988) di poter liberare la grotta da terra e detriti, richiesta che fu respinta dall'ufficio preposto; lo scrivente ha notato che il sedime della grotta, riportato nell'elaborato grafico presentato, era molto meno esteso di quello attuale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	189,00	x	10 %	=	18,90
Totale:	189,00				18,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione di stima, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari degli immobili, derivati dalle caratteristiche generali della proprietà, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni, nonché, in particolare, dalle caratteristiche generali della zona e dell'ambiente circostante.

Come riportato nella "descrizione dettagliata", la presenza di questo spazio, e le caratteristiche dello stesso, incidono sullo sviluppo della valutazione che viene sviluppato, tenendo presenti i criteri standard delle misurazioni degli spazi a servizio delle abitazioni unifamiliari, viene valutato in rapporto alle sue peculiarità e della sua quasi unicità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,90 x 2.420,00 = **45.738,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.738,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.738,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 od 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. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tengono conto della superficie netta degli alloggi, contrariamente ai criteri dettati per le relazioni estimative ufficiali, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano in genere più bassi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Orvieto, agenzie: della zona centro storico, osservatori del mercato immobiliare immobiliari delle Agenzie Immobiliari e Agenzia delle Entrate provincia di Terni, ed inoltre: Listino Immobiliare Camera di Commercio

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	123,20	0,00	298.144,00	298.144,00
B	giardino	18,90	0,00	45.738,00	45.738,00
				343.882,00 €	343.882,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 342.182,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 51.327,30**

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:

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: €.**290.854,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a ORVIETO Via Malabranca 12, della superficie commerciale di **83,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al Lotto 2, a destinazione commerciale, si trova nel centro storico di Orvieto collocato sulla rupe tufacea, nella zona ovest della città, nel cosiddetto "quartiere medievale", caratterizzata dalla antica strada che scende verso Porta Maggiore (Via Filippeschi in continuità con Via della Cava) e che collega a quest'ultima a Piazza della Repubblica, fulcro delle attività civili ed amministrative e baricentro della vita sociale ed urbana, dove è ubicato il Comune.

Il cespite oggetto di pignoramento è ubicato in Via Malabranca n.12, a pochi metri dal punto in cui Via Filippeschi si immette in Via della Cava, sulla via che conduce alla chiesa di S. Giovenale; si precisa che questo immobile ha l'unico accesso su Via Malabranca, con il civico n. 12, per cui si suppone che l'inesattezza toponomastica presente sulla visura catastale (e non nella planimetria), sia un mero errore materiale, facilmente correggibile. Il quartiere è caratterizzato da antichi edifici, perlopiù ad uso abitativo, alcuni dei quali presentano, al piano terra, locali adibiti a magazzini, meno frequentemente ad attività artigiane o commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m.3,50. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 307 sub. 31 graffata con particella 313 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 52 mq, rendita 2.046,41 Euro, indirizzo catastale: Via del Paradiso n.12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 04/08/2023 pratica n.TR0063368 in atti dal 04/08/2023 (n.63368.1/2023) l'indirizzo catastale riportato nella visura catastale NON è corretto, mentre risulta corretto nella planimetria catastale, l'indirizzo corretto è Via Malabranca n.12, pertanto risulta necessario chiedere la correzione presso gli uffici del Catasto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.585,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 145.847,25

trova:

Data di conclusione della relazione:

24/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente al Vincolo di tutela posto dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, si specifica che ricomprende anche altri immobili già di proprietà ed oggetto di vendita a seguito di asta giudizioria derivante da precedente esecuzione immobiliare, specificatamente quelli identificati catastalmente al fgl.181 p.lle 307 sub. 32, 308 sub. 15, 312 sub. 6, 313 sub. 33, 314 sub. 28, 471 sub. 15.

Si precisa che, nella relazione ipo-catastale ventennale del Not. Vincenzo Calderini NON VIENE menzionato il VINCOLO LEGALE, trascritto in data 04/09/2015 al n. Reg. Part. 5782 e al n. Reg. Gen. 7783, gravante il locale costituente il presente Lotto 2 (fgl.181 p.la 307 sub.31 graffata unitamente alla p.la 313 sub.32).

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:

Costituzione vincoli legali, stipulata il 13/11/2014 a firma di Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma ai nn. 585/2015 di repertorio, trascritta il 04/09/2015 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 5782/7783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo.

La trascrizione della presente formalità avviene in forza del titolo, rep. 585/2015 del 05/02/2015, di dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. A), decretato dalla medesima Direzione Regionale il 13/11/2014, relativo all'immobile denominato "FORNACE MEDIEVALE E LOCALI PERTINENZIALI COSTITUENTI IL MUSEO DELLE MAIOLICHE MEDIEVALI E RINASCIMENTALI ORVIETANE" situato in via della Cava 6 – 8 – 10 e via Malabranca nel Comune di Orvieto. La presente trascrizione viene fatta anche in forza della nota integrativa – esplicativa, del titolo principale, del 31/08/15 rep. 11.376/2015, a firma del Soprintendente per le Belle Arti ed il Paesaggio dell'Umbria in attuazione dell'art. 15 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., denominato codice dei beni culturali e del paesaggio e in applicazione dello stesso.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2002 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 27.203 di repertorio, iscritta il 09/01/2003 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 32/289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile identificato al fgl.181 p.lla 307 sub.20 graffata unitamente alla p.lla 313 sub.19 (cat. C/1): poi identificato (dopo scissione con la cantina collegata, eseguita nell'anno 2008) con gli estremi attuali..

IPOTECA RINNOVATA da Ipoteca trascritta in data 28/11/2022 ai nn. 1713/13643

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2008 a firma di Notaio Franco Campioni ai nn. 18.821 di repertorio, iscritta il 14/07/2008 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 1653/8272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Gravante anche su immobili di cui al Lotto 1 e a immobile fgl.181 p.lla307 sub.32 graffata unitamente alle p.lle 308 sub.15 - 312 sub.6 - 313 sub.33 - 314 sub.28 - 471 sub.15 (cat. C/1), poi oggetto di Atto di Restrizione dei beni (Atto giudiziario Tribunale di Terni del 20/07/2023 rep.n.708/2023 con ANNOTAZIONE del 08/01/2024 n.27/260) e quindi escluso dall'ipoteca.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2002 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 27.203 di repertorio, iscritta il 28/11/2022 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 1713/13643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo di Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

RINNOVAZIONE dell'ipoteca trascritta in data 09/01/2003 ai nn.32/289

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/01/2025 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 47 di repertorio, trascritta il 28/01/2025 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 708/909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Gravante anche sugli immobili del Lotto 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Questo immobile, unitamente ad altri adiacenti ai piani interrati sottostanti, è sottoposto a vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria ai sensi degli artt.10 e 13 del D.Leg.vo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) con atto emesso dal Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma in data 13/11/14 rep. 585/2015, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 04/09/2015 al Reg. Particolare N. 5782 ed al Reg. Generale N. 7783.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 p.p., in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/10/2001 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 25.837 di repertorio, trascritto il 19/10/2001 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 6562/9668

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 p.p., in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/10/2001 a firma di Notaio Gianni Fragomeni ai nn. 25.837 di repertorio, trascritto il 19/10/2001 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 6562/9668

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 p.p., in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1990 fino al 02/10/2001), con atto stipulato il 23/01/1990 a firma di Notaio Franco Pongelli ai nn. 125.026 di repertorio, registrato il 12/02/1990 a Orvieto ai nn. 100 Serie 1V, trascritto il 16/02/1990 a Terni-Conservatoria RR.II. ai nn. 1118/1403

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla zona insiste il vincolo urbanistico Paesaggistico di cui al D.M. 26/11/1957 lett. a, b, c, d.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 28 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, rilasciata il 04/02/1992 con il n. 28 di protocollo, agibilità del 13/05/1996 con il n. 28 di protocollo.

Ultima Variante (in corso d'opera) n.164 del 18/04/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C. n.62 del 23/10/2023, l'immobile ricade in zona Città Storica - A1 Nucleo Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. del Febbraio 2024 - artt.6 e 7

.

Zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui al D.M. 26/11/1957 lett. a, b, c, d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Le planimetrie contenute nella documentazione di cui ai vari titoli edilizi, ricomprendeva, con il negozio di cui al presente Lotto 2, anche dei locali interrati ad uso cantina (che comunque avevano il proprio identificativo catastale); la planimetria catastale attuale non riporta tale interrato, a tal proposito non è stata reperita alcuna pratica edilizia di divisione di immobile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORVIETO VIA MALABRANCA 12

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ORVIETO Via Malabranca 12, della superficie commerciale di **83,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al Lotto 2, a destinazione commerciale, si trova nel centro storico di Orvieto collocato sulla rupe tufacea, nella zona ovest della città, nel cosiddetto "quartiere medievale", caratterizzata dalla antica strada che scende verso Porta Maggiore (Via Filippeschi in continuità con Via della Cava) e che collega a quest'ultima a Piazza della Repubblica, fulcro delle attività civili ed amministrative e baricentro della vita sociale ed urbana, dove è ubicato il Comune.

Il cespite oggetto di pignoramento è ubicato in Via Malabranca n.12, a pochi metri dal punto in cui Via Filippeschi si immette in Via della Cava, sulla via che conduce alla chiesa di S. Giovenale; si precisa che questo immobile ha l'unico accesso su Via Malabranca, con il civico n. 12, per cui si suppone che l'inesattezza toponomastica presente sulla visura catastale (e non nella planimetria), sia un mero errore materiale, facilmente correggibile. Il quartiere è caratterizzato da antichi edifici, perlopiù ad uso abitativo, alcuni dei quali presentano, al piano terra, locali adibiti a magazzini, meno frequentemente ad attività artigiane o commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m.3,50. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 307 sub. 31 graffata con particella 313 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 52 mq, rendita 2.046,41 Euro, indirizzo catastale: Via del Paradiso n.12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 04/08/2023 pratica n.TR0063368 in atti dal 04/08/2023 (n.63368.1/2023) l'indirizzo catastale riportato nella visura catastale NON è corretto, mentre risulta corretto nella planimetria catastale, l'indirizzo corretto è Via Malabranca n.12, pertanto risulta necessario chiedere la correzione presso gli uffici del Catasto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile che costituisce questo lotto è un locale ad uso commerciale sito in Via Malabranca n.12; l'ampia apertura di accesso, protetta da un portone a 4 ante in legno di pregevole fattura (che necessita di profonda manutenzione), con specchiature in legno ed in vetro quelle alte, e da un infisso vetrato applicato internamente per la creazione di una "bussola", dà accesso al vano principale che costituisce la superficie operativa del negozio, vano costituito da due ambienti in continuità, di forma rettangolare leggermente irregolare, suddivisi spazialmente da due piedritti sulle pareti laterali opposte, poco sporgenti dalle stesse, a sorreggere una trabeazione lineare. A seguire, passato un interessante doppio arco in tufo, si accede ad un piccolo disimpegno con a destra un minimo servizio igienico, proseguendo si trova una corta rampa di scale che conduce alla zona restrostante del negozio, posta ad una quota di circa m. 1,50 inferiore a quella dell'ambiente principale, zona costituita da alcuni spazi di ridotte dimensioni non finestrati. I piccoli spazi a disposizione sono con ogni probabilità scavati anticamente nel tufo, magari sfruttando anche cavità esistenti, con soffitti "a volta" con andamenti irregolari, ambienti supportati strutturalmente da qualche maschio murario in tufo e controparete di rinforzo e/o riempimento. E' necessario sottolineare che alla fine della scala di accesso a questi spazi di retronegozio, si trova una ulteriore rampa di scale che scende a locali posti a quota inferiore (una volta facenti parte di un unico immobile con il negozio prima descritto, poi scisso catastalmente), locali successivamente oggetto di vendita a seguito di altra procedura esecutiva; si fa presente che i locali interrati (comunque non di proprietà e pertanto non pignorati), raggiungibili dalla scala citata, non hanno il sedime corrispondente al negozio del piano terra, difatti insistono sulla zona posta ad est dello stesso e le due aperture dotate griglia, presenti nel pavimento del negozio, non danno ricambio d'aria a questo interrato, bensì ad un altro.

Attualmente la scala di collegamento tra locali superiori ed inferiori, di diversa proprietà, risulta solamente coperta con tavole e non murata, come dovrebbe essere una separazione tra proprietà diverse, intervento che nessuno ha eseguito forse per mancanza di indicazioni in tal senso negli atti del relativo procedimento esecutivo e di vendita. Lo scrivente ha inserito la superficie occupata da questa rampa di scale come superficie utile del cespite pignorato, dovendo prima o poi essere murata e quindi recuperata per la completa fruizione del locale.

Si fa notare che non è stata reperita, nella ricerca effettuata per l'accesso agli atti settore edilizia del Comune di Orvieto, nessuna pratica depositata relativa alla scissione dell'unità immobiliare precedente, costituita dal negozio (di cui alla presente procedura) e dai locali posti alla quota inferiore, separazione effettuata solo catastalmente nel 2008.

Si rende noto infine che il negozio e retronegozio in questione, gli altri locali interrati sopra citati ed altri locali posti alla stessa quota di questi ultimi, costituiscono immobili definiti MUSEO DELLE

MAIOLICHE MEDIEVALI E RINASCIMENTALI ORVIETANE, e più definitamente: “Fornace medievale e locali pertinenziali costituenti il <Museo delle maioliche medievali e rinascimentali orvietane>”, oggetto di decreto della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell’Umbria che nell’anno 2015 ha posto il vincolo ai sensi degli artt.10 e 13 del D.Leg.vo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) dichiarandoli di “interesse particolarmente importante”. Tutti gli immobili vincolati e costituenti il Museo erano collegati tra loro, con i locali interrati che avevano accesso da Via della Cava ed il negozio oggetto del presente pignoramento che, nella descrizione della stessa Soprintendenza, risultava essere la Sala convegni del Museo. Tutti gli immobili costituenti il Museo, ai tempi del vincolo, erano della stessa proprietà, poi alcuni di essi sono stati sottoposti a pignoramento e venduti di conseguenza, smembrando, in pratica, un insieme di beni che costituivano un patrimonio per la collettività orvietana e non solo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie negozio piano terra	62,20	x	100 %	=	62,20
superficie servizi e retro negozio al piano ribassato	43,00	x	50 %	=	21,50
Totale:	105,20				83,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione di stima, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari degli immobili, derivati dalle caratteristiche generali del cespite, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni, nonché, in particolare, dalle caratteristiche generali della zona e dell’ambiente circostante.

La posizione dell’immobile del Lotto 2, a destinazione negozio, non è commercialmente tra le più strategiche, essendo quelle più appetibili, e meglio valutate, ubicate lungo le maggiori arterie, ad esempio il Corso e Via del Duomo e zone limitrofe, tuttavia questo immobile, pur affacciato su una via esterna al nucleo urbano più frequentato pedonalmente, si trova nel quartiere medievale, meta di flussi turistici, e lungo il percorso che porta alla più antica chiesa di Orvieto, San Giovenale.

Lo stato attuale del locale, che necessita di lavori sostanziosi di manutenzione ordinaria, gioca un ruolo di abbattimento della valutazione, tuttavia l’ampiezza dell’apertura di accesso gioca a favore perché importante per la visibilità dall’esterno dell’attività commerciale.

Per quanto riguarda i riferimenti delle quotazioni desumibili da listini immobiliari di varia provenienza, si sottolinea la disponibilità dell’aggiornamento al III trimestre del 2025 del Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, mentre i dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate sono aggiornati al 1° semestre del 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,70 x 2.050,00 = **171.585,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 171.585,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 171.585,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 od 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, caratteristiche peculiari. 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. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tengono conto della superficie netta degli immobili, contrariamente ai criteri dettati per le relazioni estimative ufficiali, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano in genere più bassi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Orvieto, agenzie: della zona centro storico, osservatori del mercato immobiliare immobiliari delle Agenzie Immobiliari e Agenzia delle Entrate provincia di Terni, ed inoltre: Listino Immobiliare Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	negozio	83,70	0,00	171.585,00	171.585,00
				171.585,00 €	171.585,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.585,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 25.737,75**

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: **€. 145.847,25**

data 24/01/2026

il tecnico incaricato
Stefano Aguzzi