

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**FALLIMENTARE**

**Fallimento**  
**OMISSIS**

LOTTO 5

N. Gen. Rep. **000035/21**

**Giudice Delegato Dr. CLAUDIA TORDO**  
**Curatore AVV. RICCARDO CASAVECCHIA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470*  
*C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557*

*con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71*

*cellulare: 3395807991*

*email: fabio.ciancuti@gmail.com*

**Beni in Orvieto (Terni) Via Monte Fumaiolo n. 17-19**  
**Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Orvieto (Terni) frazione Orvieto Scalo Via Monte Fumaiolo n. 17-19.

Composto da Locale uso ufficio con n. 2 ingressi dall'esterno (ex-vetrine). Ingresso con sala di attesa, n. 2 aule, un vano produzione, un vano ufficio e doppio servizio igienico di cui uno per disabili. Alcune separazioni sono realizzate con vetrate in alluminio. Tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione. Pavimenti parte in laminato e parte in vecchia ceramica, vetrate vetrine in alluminio anodizzato con serranda metallica avvolgibile sull'esterno, infissi in alluminio anodizzato con grata metallica. Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Climatizzazione con pompe di calore invertibili (di proprietà del conduttore), immobile in normale stato di manutenzione. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **129**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 157 mappale 204 subalterno 79, categoria A/10, classe 2, superficie catastale mq 129, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: 1.820,51.

Coerenze: Attuale Part. 204 sub 79 per VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 126777 in atti dal 20/12/2001 FUSIONE-NEGOZIO-UFFICIO (n. 3253.1/2001)

La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili: - Foglio 157 Particella 204 Subalterno 79

e soppresso i seguenti immobili: Foglio 157 Particella 204 Subalterno 6, Foglio 157 Particella 204 Subalterno 5.

Confina a Ovest ed Est con u.i.u. Di altra proprietà a Nord con scala e passaggio comune,

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La frazione o località di **Orvieto Scalo** dista **1,85** chilometri dal medesimo comune di Orvieto di cui essa fa parte. Si tratta della frazione sorta a ridosso dei principali punti di arrivo della viabilità nazionale, Autostrada e ferrovia. Sorge a **124** metri sul livello del mare ha una popolazione di circa 2285 abitanti. L'intero comune di Orvieto ha una popolazione di circa 19604 abitanti

Orvieto sorge su una rupe di tufo, tra i 280 e i 325 m s.l.m. che domina la valle del fiume Paglia, affluente di destra del Tevere. Questa enorme mesa tufacea, che si erge dai venti ai cinquanta metri dal piano della campagna, si deve al collasso di *ground source* (correnti piroclastiche, nubi e valanghe ardenti) dall'attività quaternaria dei vulcani del sistema Volsinio, relitto della caldera che ospita il lago vulcanico maggiore d'Europa, quello di Bolsena. Con 281 km<sup>2</sup> di superficie, è uno dei cinquanta comuni più estesi italiani per superficie. Il punto più alto è il monte Peglia (837 m s.l.m.), al confine con il comune di San Venanzo. Il territorio di Orvieto era parte della comunità montana Monte Peglia e Selva di Meana e parte di esso insiste nella valle del Tevere oggi parco fluviale del Tevere. Centro storico di notevole bellezza con il maestoso duomo che domina tutto l'edificato storico.

Il casello autostradale di Orvieto è una delle tre uscite dell'autostrada A1 nel territorio della regione Umbria. Si trova al chilometro 451, a circa 150 km dal casello di Firenze sud e 80 km dalla diramazione per Roma nord. Il casello si trova nella frazione di Orvieto Scalo sulla strada statale SS 205 a pochi chilometri dal centro cittadino.

Orvieto è attraversato dalla linea lenta Firenze-Roma, che serve la stazione di Orvieto, e dalla Direttissima che attraversa in sopraelevata l'abitato di Orvieto Scalo affiancando l'autostrada A1

Negoziato al piano terra di palazzina residenziale in Via Monte Fumaiolo nella Fraz. di Orvieto scalo Orvieto (TR). Locale al piano terra con 2 vetrine che affacciano su ampia corte esterna del fabbricato aperta alla via pubblica, via a fondo cieco. Si trova in area centrale della Frazione anche se in via defilata, ma vicino alle vie più trafficate Via Monte Nibbio e P.zza del Commercio. Palazzina probabilmente costruita nei primi anni 80.

Caratteristiche zona:	suburbana residenziale commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali- commerciali i principali centri limitrofi sono Terni Todi Perugia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Peglia, lago Corbara, Lago di Bolsena, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo Di Orvieto.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), autostrada (1,8), ferrovia (0,65).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da RENDERCAD S.R.L in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di € 7200,00 stipulato in data 01/06/2019 con scadenza in 01/06/2025. registrato a ORVIETO in data 11/06/2019 ai nn. 758. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: alla data della certificazione notarile

#### 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:*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS** per la quota di 1/1, a firma di Notaio Pongelli Alessandro in data 15/12/2005 ai nn. 79873/7040 di Rep. iscritto a Terni in data 19/12/2005 ai nn. 4106 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 2.400.000,00

importo capitale: € 1.200.000,00

OMISSIS intervenuto quale titolare ed unico proprietario dell'impresa individuale omonima.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA SEDE CITTÀ DELLE PIEVE PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS** debitore ipotecario per la quota di 1/1, a firma di Notaio Clericò Filippo in data 28/05/2012 ai nn. 12693/8710 di Rep. iscritto a Terni in data 31/05/2012 ai nn. 581 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS** per la quota di 1/1, a firma di Notaio Clericò Filippo in data 23/04/2013 ai nn. 13856/9535 di Rep. iscritto a Terni in data 24/04/2013 ai nn. 462 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

##### 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI OMISSIS contro OMISSIS a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 17/09/2021 ai nn. 37 di Rep. trascritto a TERNI in data 13/10/2021 ai nn. 8473 di Reg. Part.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria riportata nella C.E. n. 442-2001 non rappresenta lo stato attuale dell'immobile. L'immobile è stato ulteriormente suddiviso con vetrate a formare ulteriori locali.

Allargamento finestre Abuso Prospettico: lato Ovest tra bagno-ufficio e lato Sud regolarizzabili mediante SCIA a sanatoria La modifica della finestra sul fronte del fabbricato comporta autorizzazione da parte del condominio.

Spese tecniche stimate: € 1.500,00

Sanzioni, oneri e diritti stimati: € 1.500,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria in banca dati catastale non rappresenta lo stato attuale dell'immobile. L'immobile è stato ulteriormente suddiviso con vetrate a formare ulteriori locali

Allargamento finestre Abuso prospettico: lato Ovest interno androne condominiale e Lato Sud su via Montefiorino regolarizzabili mediante Docfa di variazione catastale

Spese tecniche stimate: € 600,00

Diritti catasto: € 50,00

Oneri totali: € 650,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

spese condominiali ultimi 2 anni € 600,00

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Millesimi prop. generale supercondominio 29

Millesimi prop. generale condominio 83

Nel contratto di affitto non sono stabilite le condizioni di pagamento delle quote condominiali, ma nel rendiconto fornito la spesa è divisa per proprietario e inquilino. Spesa media inquilino € 40 €/anno, spesa media proprietario € 299,20 annua

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS con sede in Orvieto (TR) prop. 1/1 proprietario dal 26/06/2013 ad oggi in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' a firma di Filippo CLERICO' in data 26/06/2013 ai nn. 14113 di Rep. registrato a Terni in data 08/07/2013 ai nn. 4268 serie 1T trascritto a Terni in data 11/07/2013 ai nn. 5079 di Reg. Part.

**6.2 Precedenti proprietari:**

OMISSIS con sede in Orvieto (TR) proprietario dal 21/11/1973 al 16/02/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Antonelli C in data 21/11/1973 ai nn. 11438 di Rep. registrato a Orvieto in data 10/12/1973 ai nn. 1372 Acquista ex part. 204 terreno

OMISSIS nato a Orvieto (TR) il 14/08/1951, prop. 1/1 in regime di separazione dei beni proprietario dal 16/02/2005 al 26/06/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alessandro PONGELLI in data 16/02/2005 ai nn. 75579 di Rep. registrato a Orvieto in data 18/03/2005 ai nn. 201 trascritto a Terni in data 18/03/2005 ai nn. 1946 di Reg. Part.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Licenza Edilizia n. 307/3969 del 27/06/1973 e successive varianti** per lavori di Costruzione Fabbricato residenziale a tipo economico popolare in Orvieto Scalo intestata a OMISSIS e OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 27/06/1973

**P.E. n. Variante - Licenza Edilizia n. 1/303 del 18/06/1974** per lavori di Variante per realizzazione di centrali termiche e per extracorda degli ascensori al fabbricato residenziale in Orvieto Scalo, Via Sette Martiri e Via Paglia intestata a OMISSIS. Variante a Licenza Edilizia

**P.E. n. Variante - Licenza Edilizia n. 1/797 del 22/02/1975 e successive varianti** per lavori di Varianti prospettiche e distributive interne e modifiche di destinazione d'uso al P.T. del complesso edilizio in Orvieto Scalo, Via Sette Martiri e Via Paglia intestata a OMISSIS. Variante a Licenza Edilizia presentata in data 26/07/2001

**P.E. n. Variante - Licenza Edilizia n. 17/423 del 17/09/1975** per lavori di Varianti interne e prospettiche al complesso edilizio in Orvieto Scalo, Via Paglia intestata a OMISSIS. Variante a Licenza Edilizia

**P.E. n. Variante - Licenza Edilizia n. 17/150 del 03/05/1975** per lavori di Varianti interne e prospettiche al complesso edilizio in Orvieto Scalo, Via Sette Martiri e Via Paglia intestata a OMISSIS. Variante a Licenza Edilizia

**P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 421/2001 del 17/10/2001** per lavori di Frazionamento in due unità immobiliari del locale al Piano terreno del fabbricato sito in via Monte Fiorino n. 19-21, catastalmente così identificato Fg. 157 map. 204 intestata a OMISSIS Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 26/07/2001- n. prot. 5 l'Agibilità è stata rilasciata in data 13/02/2002- n. prot. 7

**P.E. n. Concessione Edilizia n. 442/2001 del 09/11/2001** per lavori di Ristrutturazione con Variazione di destinazione d'uso da negozio ad attività direzionale in Via Monte Fiorino n. 17-19, catastalmente così identificato Fg. 157 map. 204 intestata a OMISSIS Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 04/08/2001- n. prot. 5 l'Agibilità è stata rilasciata in data 13/02/2002- n. prot. 7

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Orvieto (Terni) frazione Orvieto Scalo Via Monte Fumaiolo n. 17-19.

Composto da Locale uso ufficio con n. 2 ingressi dall'esterno (ex-vetrine). Ingresso con sala di attesa, n. 2 aule, un vano produzione, un vano ufficio e doppio servizio igienico di cui uno per disabili. Alcune separazioni sono realizzate con vetrate in alluminio. Tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione. Pavimenti parte in laminato e parte in vecchia ceramica, vetrate vetrine in alluminio anodizzato con serranda metallica avvolgibile sull'esterno, infissi in alluminio anodizzato con grata metallica. Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Climatizzazione con pompe di calore invertibili (di proprietà del conduttore), immobile in normale stato di manutenzione. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **129**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 157 mappale 204 subalterno 79, categoria A/10, classe 2, superficie catastale mq 129, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: 1.820,51.

Coerenze: Attuale Part. 204 sub 79 per VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 126777 in atti dal 20/12/2001 FUSIONE-NEGOZIO-UFFICIO (n. 3253.1/2001)

La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili: - Foglio 157 Particella 204 Subalterno 79

e soppresso i seguenti immobili: Foglio 157 Particella 204 Subalterno 6, Foglio 157 Particella 204 Subalterno 5.

Confina a Ovest ed Est con u.i.u. Di altra proprietà a Nord con scala e passaggio comune,

L'edificio è stato costruito nel 1975, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,95.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 22 del 10/04/2019 l'immobile è identificato nella zona B1 RESIDENZIALI SATURE

Norme tecniche ed indici: **Art. 8.1. Zone B1. Residenziali sature.**

1- Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione è stata completata;

2- Nelle zone B1, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri: lotto minimo mq: 500

altezza massima h: 10.50 If = 1.5 mc/mq.

Distacco dai confini m. 5,00

**Vincolo paesaggistico art 142 D.lgs. 42/2004 (fasce di rispetto corsi d'acqua)**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
locale ufficio superficie catastale	Sup. reale lorda	129,00	1,00	129,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>129,00</b>		<b>129,00</b>

---

#### **Accessori:**

---

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1. Criterio di Stima**

Considerate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del probabile canone di locazione di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi locati in zona in tempi recenti adottando come parametro il mq catastale. Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione, il dato è riferito al canone mensile al mq:

Fonte OMI Osservatorio Mercato Immobiliare **semestre 2023/1** Agenzia del territorio, zona OMI E1/suburbana

-UFFICI €/mq 650,00 - 1.200,00 Media €/mq 925,00 (stato normale di conservazione)

-NEGOZI €/mq 650,00 - 1.300,00 Media €/mq 975,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 900,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre 2022/1.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. ufficio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale ufficio superficie catastale	129,00	€ 900,00	€ 116.100,00
- Valore corpo:			<b>€ 116.100,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 116.100,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 116.100,00</b>

### Riepilogo:

Giudice Dr. CLAUDIA TORDO  
Curatore/Custode: AVV. RICCARDO CASAVECCHIA  
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	129	€ 116.100,00	€ 116.100,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

**€ 17.415,00**

- Riduzione percentuale: Detrazione 7% in considerazione dello stato locativo con prima scadenza 01/06/2025

**€ 8.127,00**

- Riduzione monetaria: spese condominiali ultimi due anni

**€ 600,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.650,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 89.958,00**

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

**€ 86.308,00**

Si allega:

Allegato A - Documentazione Catastale - LOTTO 5.

Allegato B - Rilievo - Lotto 5.

Allegato C - Atto di Provenienza.

Allegato D - Documentazione Comune - LOTTO 5.

Allegato E - Documentazione Fotografica - LOTTO 5.

Allegato F - Contratto Locazione Commerciale - LOTTO 5.

Relazione lotto 005 creata in data 07/02/2024

Codice documento: F141-21-000035-005

il perito  
Geom. Fabio Ciancuti