
TRIBUNALE DI TERNI
FALLIMENTARE

Fallimento
OMISSIS

LOTTO 4

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 Garigliano n. snc
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage-magazzino sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Garigliano n. snc.

Composto da Garage al Piano seminterrato del fabbricato di cui ai lotti 2 e 3, al quale si accede direttamente da via Garigliano tramite una breve rampa laterale. Il garage è in pessime condizioni, presenti infiltrazioni di acque meteoriche sia dalla parete laterale lato strada sia dal soffitto. Superficie utile di circa mq 320 altezza m 3,45. Originariamente di superficie maggiore è stato frazionato mediante realizzazione di un muro interno, dopo il frazionamento il garage ha unico accesso con porta in metallo a 3 ante. In precedenza era dotato di 2 impianti di aspirazione aria, le canalizzazioni a soffitto sono ancora presenti. L'ultimo tratto in fondo proviene però da altra unità immobiliare di terzi. L'impianto è comunque dismesso, nel quadro elettrico i cavi sono tagliati. L'impianto antincendio è in disuso mancano i naspi degli idranti ecc. Per essere considerato garage il locale deve essere munito di SCIA presentata al Comando dei Vigili del Fuoco, avendo superficie maggiore di mq 300 adeguandosi alla nuova normativa. In alternativa il locale può essere utilizzato come magazzino di materiali non infiammabili nei limiti quantitativi imposti.

Presenza di importanti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal sovrastante lastrico pavimentato in cemento e dai muri laterali. Stato di conservazione mediocre posto al piano T, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **320**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 195 subalterno 29, categoria C/6, classe 59, superficie catastale mq 320, composto da vani mq 320, posto al piano S1, - rendita: 330,53.

Coerenze: Ex sub 28 da Impianto meccanografico del 30/06/1987, Attuale sub 29 Con Variazione del 24/11/1999 in atti dal 24/11/1999 per Divisione Diversa Distribuzione degli spazi interni (n. B02218.1/1999) assume il nuovo identificativo sub 29.

Confina a Nord-Ovest con cantine, a sud est con Magazzino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La frazione o località di **Sferracavallo** dista **1,66** chilometri dal medesimo comune di Orvieto di cui essa fa parte. Sorge a **161** metri sul livello del mare ha una popolazione di circa 1990 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 km² 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

Garage al Piano Seminterrato di palazzina residenziale in Via Garigliano nella Fraz. di Sferracavallo Orvieto (TR). Locale al piano seminterrato del fabbricato di cui ai lotti 2 e 3 con accesso tramite rampa da via Garigliano. Si trova in area non centrale della Frazione ma vicino alle vie più trafficate Via Po e Via Tevere. Locale di ampia metratura utilizzato in passato come rimessa automezzi collettiva, dotato di dispositivi antincendio non più in uso. Palazzina 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 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 (0,2), autostrada (5,8), ferrovia (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 (annotata) derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento a favore di **MEDIO CREDITO DELL'UMBRIA - BANCA PER IL CREDITO A MEDIO TERMINE S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Pongelli Franco in data 19/03/1996 ai nn. 150751 di Rep. iscritto a Terni in data 09/04/1996 ai nn. 384 di Reg. Part. importo ipoteca: £ 1.350.000.000
importo capitale: £ 500.000.000
Ipoteca iscritta sull'ex sub 28, attuale sub 29
Ipoteca comprendente anche i proporzionali diritti della corte Fg. 125 Part. 195
Debitori non datori di ipoteca EDIL 2000 - società a responsabilità limitata
Annotazione per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/06/2000 al n. 917 di Reg. Part.

Iscrizione scaduta e non rinnovata.

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 IN LIQUIDAZIONE 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: Lo stato attuale risulta essere CONFORME alla C.E. n. 329 del 05/10/1999

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per i locali oggetto della presente non è stato trovato il certificato di agibilità. Potrebbe anche esistere ma da accesso atti al comune di Orvieto nulla è emerso. **In proposito premetto di dire che l'archivio del comune e le pratiche di accesso atti sono alquanto approssimative.** Regolarizzabili mediante Attestazione di agibilità
L'agibilità è legata alla funzione svolta all'interno dei locali
Dichiarazione di rispondenza impianti spese stimate: € 1.000,00
Spese tecniche agibilità: € 600,00
Diritti comune stimati: € 150,00
Opere di adeguamento impianto elettrico: € 1.500,00
Oneri totali: € 3.250,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria in banca dati catastale risulta essere CONFORME allo stato attuale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Tabella generale millesimi 33,65
Per l'immobile oggetto della presente l'amministratore di condominio ha comunicato che non ci sono spese. Stranamente anche la spesa amministratore viene ripartita solo sulle quote dei piani fuori terra. L'amministratore comunica che la gestione attuale parte dal Luglio 2021 con situazione azzerata
Ulteriori avvertenze:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Orvieto. prop. 1/1 proprietario dal 26/06/2013 ad oggi in forza di Atto di Conferimento in Società a firma di Notaio Filippo Clericò 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) prop. 1/1 proprietario dal 06/10/1980 al 03/10/1990 in forza di Convenzione-Compravendita a firma di Dott. Capuano Rosario, Segretario generale del Comune di Orvieto in data 06/10/1980 ai nn.1174 di Rep. registrato a Orvieto in data 11/11/1980 ai nn. 1514, Mod. I trascritto a Terni in data 12/11/1980 ai nn. 6814 di Reg. Part. Acquista il Terreno ex part.lle 25/b, 125/c, 110/b-123/b-172/b superficie totale mq 4025 **area PEEP dal Comune di Orvieto** per la costruzione di 2 fabbricati. **La convenzione ai sensi art 35 comma 13 della L. 10/1977 contiene tutte le limitazioni previste dallo stesso articolo ai fini della commerciabilità futura. La durata della convenzione ai sensi dell'art 8 della L. 10/1977 è stabilita in 30 anni. Attualmente decaduta.**

Il Comune formalizzava l'esproprio del Terreno con Atto Notaio Pongelli Franco Rep. n. 68857 del 18-11-1981, registrato ad Orvieto il 30/11/1981 al n. 1561 Mod. I e Trascritto a Terni in data 30/11/1981 al n. 6548 di Reg. Part.

OMISSIS prop. 1/1 proprietario dal 03/10/1990 al 16/02/2005 in forza di atto di compravendita - Rettifica a firma di Segretario Generale del Comune di Orvieto in data 03/10/1990 ai nn. 4994 di Rep. trascritto a Terni in data 29/10/1990 ai nn. 6277 di Reg. Part. Rettifica a Trascrizione Reg. Part. 6814 del 12/11/1980. Rettifica per mancanza delle quote di proprietà nella convenzione precedente

OMISSIS nato a Orvieto (TR) il 00/00/0000, prop. 1/1 proprietario dal 16/02/2005 al 26/06/2013 in forza di compravendita a firma di Notaio Alessandro PONGELLI in data 16/02/2005 ai nn. 75577 di Rep. trascritto a Terni in data 18/03/2005 ai nn. 1944 di Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione a Costruire n. 5/161 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI N. 12 ALLOGGI IN ZONA PEEP DI SFERRACAVALLO intestata a OMISSIS Concessione a Costruire presentata in data 12/03/1980- n. prot. 5/161

P.E. n. Variante n. 5/3 del 25/03/1981 per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONC. EDILIZIA N. 5/161 DEL 1980 PER REALIZZAZIONE DI LOCALI INTERRATI AL FABBRICATO IN ZONA PEEP LOTT. 3 IN SFERRACAVALLO intestata a OMISSIS Variante a Concessione Edilizia n. 5/161 presentata in data 06/01/1981- n. prot. 5/3

P.E. n. Variante n. 5/164 del 12/05/1981 per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONC. EDILIZIA N. 5/161 DEL 24/10/1980 AL FABBRICATO IN ZONA PEEP LOTT. 3 IN SFERRACAVALLO intestata a OMISSIS . Variante a Concessione Edilizia n. 5/161 presentata in data 12/03/1981- n. prot. 5/164

P.E. n. Variante n. 5/237 del 22/05/1982 per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO IN ZONA PEEP DI SFERRACAVALLO - LOTTO N. 3 intestata a OMISSIS Variante a Concessione Edilizia n. 5/161 presentata in data 13/12/2021

P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37/86 del 23/01/1989 per lavori di Tamponatura portico, variazione di destinazione d'uso, aumento di superficie non residenziale e aumento di volume al fabbricato intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 09/01/1986 rilasciata in data 23/01/1989 Per i locali oggetto della presente non è stato trovato il certificato di abitabilità. Potrebbe anche esistere ma da accesso atti al comune di Orvieto nulla è emerso. In proposito mi permetto di dire che l'archivio del comune e le pratiche di accesso atti sono alquanto approssimative.

P.E. n. Concessione Edilizia n. 329 del 05/11/1999 per lavori di Modifiche distributive interne ai locali interrati del fabbricato sito in loc.tà Sferracavallo Via Garigliano n. 21. Ampio locale al piano interrato viene suddiviso in 2 unità immobiliari intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 05/10/1999- n. prot. 5. Per i locali oggetto della presente non è stato trovato il certificato di abitabilità. Potrebbe anche esistere ma da accesso atti al comune di Orvieto nulla è emerso. In proposito mi premetto di dire che l'archivio del comune e le pratiche di accesso atti sono alquanto approssimative.

Descrizione **garage-magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage-magazzino sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Garigliano n. snc

Composto da Garage al Piano seminterrato del fabbricato di cui ai lotti 2 e 3, al quale si accede direttamente da via Garigliano tramite una breve rampa laterale. Il garage è in pessime condizioni, presenti infiltrazioni di acque meteoriche sia dalla parete laterale lato strada sia dal soffitto. Superficie utile di circa mq 318 altezza m 3,45. Originariamente di superficie maggiore è stato frazionato mediante realizzazione di un muro interno, dopo il frazionamento il garage ha unico accesso con porta in metallo a 3 ante. In precedenza era dotato di 2 impianti di aspirazione aria, le canalizzazioni a soffitto sono ancora presenti. L'ultimo tratto in fondo proviene però da altra unità immobiliare di terzi. L'impianto è comunque dismesso, nel quadro elettrico i cavi sono tagliati. L'impianto antincendio è in disuso mancano i naspi degli idranti ecc. Per essere considerato garage il locale deve essere munito di SCIA presentata al Comando dei Vigili del Fuoco, avendo superficie maggiore di mq 300 adeguandosi alla nuova normativa. In alternativa il locale può essere utilizzato come magazzino di materiali non infiammabili nei limiti quantitativi imposti.

Presenza di importanti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal sovrastante lastrico pavimentato in cemento e dai muri laterali. Stato di conservazione mediocre posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **320**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 195 subalterno 29, categoria C/6, classe 59, superficie catastale mq 320, composto da vani mq 320, posto al piano S1, - rendita: 330,53.

Coerenze: Ex sub 28 da Impianto meccanografico del 30/06/1987, Attuale sub 29 Con Variazione del 24/11/1999 in atti dal 24/11/1999 per Divisione Diversa Distribuzione degli spazi interni (n. B02218.1/1999) assume il nuovo identificativo sub 29.

Confina a Nord-Ovest con cantine, a sud est con Magazzino

L'edificio è stato costruito nei primi anni 80.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,45.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage superficie catastale	Sup. reale lorda	320,00	1,00	320,00
	Sup. reale lorda	320,00		320,00

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,

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

- BOX €/mq 500,00 - 800,00 Media €/mq 650,00 (stato normale di conservazione)

-MAGAZZINI €/mq 350,00 - 700,00 Media €/mq 525,00 (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. 400,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

L'immobile risulta di superficie esorbitante rispetto ai normali BOX garage e nella zona non mi sembra ci sia carenza di posti auto quindi potrebbe paragonarsi ad un magazzino in pessimo stato.

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. garage-magazzino

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
Garage superficie catastale	320,00	€ 400,00	€ 128.000,00

Giudice Dr. CLAUDIA TORDO

Curatore/Custode: AVV. RICCARDO CASAVECCHIA

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

- Valore corpo:	€ 128.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 128.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 128.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage-magazzino	320	€ 128.000,00	€ 128.000,00

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:

€ 19.200,00

- Riduzione percentuale: Detrazione 35% in considerazione delle diffuse infiltrazioni di acque meteoriche ed i lavori necessari alla eliminazione

€ 44.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.250,00

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:

€ 64.000,00

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:

€ 60.750,00

Si allega:

Allegato A - Documentazione Catastale - LOTTO 4.

Allegato B - Rilievo - Lotto 4.

Allegato C - Atto di Provenienza.

Allegato D - Documentazione Comune - LOTTO 4.

Allegato E - Documentazione Fotografica - LOTTO 4.

Relazione lotto 004 creata in data 07/02/2024

Codice documento: F141-21-000035-004

il perito
Geom. Fabio Ciancuti