
TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. Gen. Rep. **22/2025**

Giudice Delegato Dr. **CLAUDIA TORDO CAPRIOLI**
Curatore **Dott.ssa DI GIULIO CLAUDIA**

ELABORATO PERITALE
LOTTO 1

*Tecnico incaricato: Geom. Anna Menapace
iscritta all'Albo della Provincia di Terni al N. 818
iscritta all'Albo del Tribunale di Terni al N. 57
C.F. MNPNA70M53L117N- P.Iva 00640670550*

*con studio in Terni, VIA DELL'OSPEDALE N° 60
cellulare: 347/3396180
email: anna.menapace@libero.it
pec: anna.menapace@geopec.it*

**Beni in Orvieto (Terni) VIA DELLE ACACIE N. 12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione di unità immobiliare uso ufficio sita in Orvieto (Terni), Frazione CICONIA, VIA DELLE ACACIE N. 12.
Trattasi di una porzione di fabbricato destinata ad uffici avente al piano terra l'ingresso, la centrale termica, il ripostiglio e la corte in comune con l'altra porzione dell'edificio ubicata al piano primo LOTTO 2.
Gli uffici sono ubicati al piano terra, con accesso unico dall'esterno attraverso un cancello carrabile automatizzato dalla strada comunale delle Acacie.
I locali sono composti da: cinque uffici, due aule formative, una sala d'attesa, due disimpegni, servizi igienici di cui uno per disabili, un ambulatorio medico, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **344,60**
Identificato in catasto:
- fabbricati: intestata a XXXXXX con sede in Orvieto proprietà 1/1 foglio 130 mappale 779 subalterno 9, categoria A/10, classe 1, superficie catastale 840, composto da vani 30, posto al piano T-1, - rendita: euro 9.373,69.
Coerenze: Comune di Orvieto su più lati, Via delle Acacie, XXXX.
L'identificativo catastale ricomprende l'intero edificio che dovrà essere frazionato per la costituzione in due LOTTI e la realizzazione di due unità immobiliari oltre al bene comune non censibile rappresentato dall'ingresso, dal ripostiglio sottoscale, dalla centrale termica e dalla corte esterna
 - terreni: partita 1 intestata a AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI foglio 130 mappale 779 superficie catastale mq. 1085.
Coerenze: Comune di Orvieto su più lati, Via delle Acacie, XXXX.
L'identificativo catastale ricomprende l'intera area che dovrà essere frazionata mediante elaborato planimetrico, per la costituzione dell'area urbana esclusiva del LOTTO 2, mentre la restante parte sarà costituito come bene comune non censibile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale mista residenziale/artigianale/industriale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: scuola elementare (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono ORVIETO, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rupe di Orvieto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo di Orvieto, pozzo di San Patrizio.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (5), ferrovia (3), autobus (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXX con sede in Terni in forza di un contratto di affitto del tipo contratto transitorio e contingente di durata fino alla data di trasferimento a terzi. per l'importo di Euro 14.400,00 stipulato in data 30/01/2026
Il contratto è stipulato successivamente alla procedura di liquidazione giudiziale previa autorizzazione del Giudice Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli del 14/01/2026, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 09/02/2026 prot. n. 2602093614419459 (vedasi ALLEGATO "I").

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione derivante ipoteca per RISCOSSIONE COATTIVA a favore dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE**, contro **XXXXX debitore iscritto a RUOLO**, a firma di QUADRACCIA SERGIO in data 03/12/2019 ai nn. 1220/10919 iscritta a TERNI in data 04/12/2019 al R.P. n. 1667 e R.G. n° 12009
importo ipoteca: Euro 81.553,38
importo capitale: Euro 163.106,76

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione **SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** a favore del TRIBUNALE DI TERNI contro XXXX a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 22/09/2025 al repertorio n. 30/2025 trascritto a TERNI in data 17/10/2025 al R.P. n. 8860 R.G. n. 11329

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *NOTE*

- Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO CON SEDE IN ORVIETO**, contro **XXXXX** con sede in Orvieto, a firma di CAMPIONI FRANCO in data 19/10/1990 al n. 514 iscritto a TERNI in data 22/10/1990 al R.P. n. 987 R.G. n. 8175
importo ipoteca: Lire 300.000.000 (Euro 154.937,07)
importo capitale: Lire 900.000.000 (Euro 464.811,21)
L'ipoteca della durata di anni 15 è decaduta ma non è stata cancellata e non sarà oggetto di cancellazione da parte della procedura.

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

4.3.1.

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) SONO STATE APPORTATE ALCUNE MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON DIVERSA DESTINAZIONE DEI LOCALI NELL'AMBITO DELLA STESSA CATEGORIA, come da ALLEGATO "D".

Regolarizzabili mediante PRESENTAZIONE SCIA A SANATORIA TELEMATICA DA TRASMETTERE AL COMUNE DI ORVIETO.

SPESE COMUNALI PER SANZIONE E DIRITTI DI SEGRETERIA: €. 1.200,00
SPESE TECNICHE: € 800,00

Oneri totali: € 2.000,00

2) SONO STATE APPORTATE ALCUNE MODIFICHE ESTERNE AL LOCALE TECNICO IN COMUNE CON IL LOTTO 2, come da ALLEGATO "D".

Regolarizzabili mediante PRESENTAZIONE SCIA A SANATORIA TELEMATICA DA TRASMETTERE AL COMUNE DI ORVIETO.

QUOTA PARTE DI ½ PER SPESE COMUNALI DIRITTI DI SEGRETERIA E SANZIONE: €. 600,00

QUOTA PARTE DI ½ PER SPESE TECNICHE: € 400,00

Oneri totali: € 1.000,00

3) I TITOLI EDILIZI PRESENTATI DOPO L'AGIBILITA' DEL 1987 SONO PRIVI DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' da presentarsi entro 90 giorni dal fine lavori.

Regolarizzabili mediante PRESENTAZIONE AGIBILITA' TELEMATICA PRESSO IL COMUNE DI ORVIETO CONTESTUALMENTE ALLA FUTURA SUDDIVISIONE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI.

Al fine della suddivisione in due lotti si dovrà provvedere a:
FRAZIONARE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE LA PRESENTAZIONE PRESSO IL COMUNE DI ORVIETO DELLA CILA TELEMATICA E LA DICHIARAZIONE CHE TIENE LUOGO ALL'AGIBILITA'.

SPESE COMUNALI PER DIRITTI DI SEGRETERIA CILA E AGIBILITA':
QUOTA PARTE DI ½ CON IL LOTTO 2: € 65,00

SPESE TECNICHE per progettazione, direzione lavori, agibilità e sicurezza -
QUOTA PARTE DI ½ CON IL LOTTO 2 : € 1.500,00

Oneri totali: € 1.565,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: NESSUNA

Al fine della suddivisione in due lotti si dovrà provvedere a:
PRESENTAZIONE VARIAZIONE CATASTALE PER FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI E MODIFICHE INTERNE APPORTATE, CON COSTITUZIONE DEL BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO PIANO TERRA, CORTE ESTERNA, CENTRALE TERMICA E RIPOSTIGLIO) E FRAZIONAMENTO AREA URBANA ESCLUSIVA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE MODELLO DOCFA DI VARIAZIONE CATASTALE CON ELABORATO PLANIMETRICO.

SPESE CATASTALI QUOTA PARTE DI ½ CON IL LOTTO 2: € 135,00

SPESE TECNICHE QUOTA PARTE DI ½ CON IL LOTTO 2: € 750,00

Oneri totali: € 885,00

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

Ulteriori avvertenze: Certificato Ape intero fabbricato redatto in data 04/02/2026

Classe Energetica E validità 04/02/2036

Si rende noto che per la suddivisione in due lotti l'APE depositato non potrà essere utilizzato pertanto si dovrà prevedere una nuova redazione a carico del futuro acquirente, riguardante solo il LOTTO 1, oggetto di vendita.

Il fabbricato attualmente disposto su due livelli piano terra e primo con corte circostante, è dotato di unico impianto fotovoltaico posizionato in copertura che alimenta il riscaldamento, condizionamento, acqua calda sanitaria ed elettricità.

La suddivisione nei LOTTI 1 e 2 comporterà le seguenti trasformazioni:

- ***l'impianto fotovoltaico rimarrà ad esclusivo utilizzo del LOTTO 2, così come le due colonnine per la ricarica per auto elettriche posizionate nella corte esterna;***
- ***la corte esterna dovrà essere frazionata per la costituzione dell'area urbana ad esclusivo utilizzo del LOTTO 2 essendo presenti le colonnine della ricarica per auto elettriche, la restante parte sarà di uso comune; la lunghezza dell'area individuata, è stata dimensionata tenendo conto della vicinanza del fabbricato, il tutto come meglio rappresentato nell'ALLEGATO "I";***
- ***l'attuale ingresso al piano terra sarà ad uso comune ad entrambi i piani e, per l'accesso esclusivo del LOTTO 1, dovrà essere realizzata una parete a tutt'altezza con porta nel lato destro in***

Giudice Dr. CLAUDIA TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Dott.ssa DI GIULIO CLAUDIA
Perito: Geom. Anna Menapace

prossimità della colonna; il ripostiglio sottoscale sarà di uso comune pertanto l'attuale porta prospiciente le scale, dovrà essere chiusa e realizzata una nuova porta con accesso all'ingresso comune, previo spostamento dei quadri elettrici presenti; la porta dell'ufficio al piano terra con accesso dalle scale, che conducono al piano primo, dovrà essere chiusa, il tutto come meglio rappresentato nell'ALLEGATO "L";

- *la centrale termica sarà di uso comune;*
- *il LOTTO 1 non sarà dotato di nessun impianto funzionante in quanto quello esistente, sarà ad esclusivo utilizzo del LOTTO 2; sarà necessario richiedere nuovi contatori per tutte le utenze (idrico, elettrico, telefonico, gas), distaccare l'impianto fotovoltaico, l'impianto idrico e la pompa di calore dalle canalizzazioni presenti al piano terra lasciando inalterate tutte le altre condutture, canalizzazioni e servitù presenti per il funzionamento di tutti gli impianti del piano soprastante; resteranno presenti al piano terra i termoconvettori non funzionanti;*
- *l'alimentazione dell'elettricità dei beni comuni (ingresso, corte esterna con automazione cancello carrabile, ripostiglio e centrale termica) rimarrà invariata e a carico del LOTTO 2.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXX con sede legale in Orvieto (TR) P.Iva XXXXX XX - proprietario 1/1 dal 21/01/2021 ad oggi in forza di CESSIONE DI AREA a firma di Notaio Filippo CLERICO' in data 21/01/2021 al repertorio n. 22207 registrato a Terni in data 28/01/2021 al n. 625 trascritto a Terni in data 29/01/2021 al R.G. n° 924 e R.P. n° 677. N.B. TRATTASI DELL'ACQUISTO DEL TERRENO SUL QUALE E' STATO EDIFICATO IL FABBRICATO

XXXXXX con sede in Orvieto (TR) P.Iva XXXXXXXX, proprietà superficiaria 1/1 dal 03/06/1986 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luigi Orzi in data 03/06/1986 al rep. 23442 registrato a Viterbo in data 20/06/1986 al n. 5150 trascritto a TERNI in data 27/06/1986 al R.G. n° 4756 E R.P. n° 3641.

Precedenti proprietari:

XXXXX con sede in Orvieto (TR) P.IVA XXXXXXXXX proprietà dell'area 1/1 dal 05/03/1985 al 03/06/1986 in forza di cessione in proprietà del terreno a firma del Segretario Generale in data 05/03/1986 al repertorio n. 3019 registrato a Orvieto in data 12/08/1985 al n. 1133 trascritto a TERNI in data 19/08/1985 al n. R.G. n° 215 e R.P. n° 5667.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO NON RESIDENZIALE DESTINATO AD ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE (uffici amministrativi e servizi necessari e pertinenti al funzionamento delle varie attività produttive ed artigianali) ZONA PAIP di Ciconia - Bivio Corbara intestata a XXX Concessione Edilizia presentata in data 07/12/1984 - prot. n. 5/1014 rilasciata in data 30/03/1985 - l'agibilità è stata rilasciata in data 05/11/1987.

P.E. n. VARIANTE per lavori di ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 5/1014/84 PER MODIFICA DELL'INDICAZIONE DEL FABBRICATO IN ZONA PAIP DI CICONIA intestata a XXXXX. VARIANTE IN CORSO D'OPERA presentata in data 29/04/1985 - prot. n. 5/369 rilasciata in data 04/06/1985 - l'agibilità è stata rilasciata in data 05/11/1987.

P.E. n. VARIANTE per lavori di MODIFICHE ESTERNE ED INTERNE AL FABBRICATO IN ZONA PAIP DI CICONIA - BIVIO DI CORBARA intestata a XXXXX VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 5/1014/85 presentata in data 01/04/1986 - n. prot. 5/261 rilasciata in data 09/09/1986 - l'agibilità è stata rilasciata in data 05/11/1987.

P.E. n. VARIANTE per lavori di ALL'EDIFICIO SITO IN CICONIA BIVIO DI CORBARA intestata a XXXXXXX 2° VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 5/369/85 presentata in data 11/06/1987- prot. n. 5/572 rilasciata in data 22/08/1987 - l'agibilità è stata rilasciata in data 05/11/1987.

P.E. AUTORIZZAZIONE PASSO CARRABILE (regolarizzazione) intestata XXXXX. rilasciata con prot. N. 2770/96 del 03/10/1996

P.E. DIA per lavori di variazione di distribuzione interna intestata a XXXXX Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data 30/03/2002 - prot. n. 299 rilasciata in data 07/05/2002. A seguito del presente titolo edilizio non è stata presentata l'attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato.

P.E. VARIANTE ALLA DIA PROT. N° 299 DEL 30/03/2002 PER VARIAZIONE DISTRIBUTIVA INTERNA intestata a XXXXX Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96 n. 154) presentata in data 06/02/2003 - prot. n. 98/2003 rilasciata in data 17/03/2003 A seguito del presente titolo edilizio non è stata presentata l'attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato.

P.E. SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' presentata in data **13/11/2017 - prot. n. 40728**, per lavori di cambio di destinazione d'uso e fusioni di unità immobiliari nel piano terra, intestata a XXXXX A seguito del presente titolo edilizio non è stata presentata la dichiarazione che tiene luogo all'agibilità.

P.E. n. SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' presentata in data **15/09/2022 - prot. n. 32767**, per lavori di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 7 comma 1) lettera b) della L.R. 1/2015 intestata a XXXXX. A seguito del presente titolo edilizio non è stata presentata la dichiarazione che tiene luogo all'agibilità.

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione di unità immobiliare uso ufficio sita in Orvieto (Terni), Frazione CICONIA, VIA DELLE ACACIE N. 12.

Trattasi di una porzione di fabbricato destinata ad uffici avente al piano terra l'ingresso, la centrale termica, il ripostiglio e la corte in comune con l'altra porzione dell'edificio ubicata al piano primo LOTTO 2.

Gli uffici sono ubicati al piano terra, con accesso unico dall'esterno attraverso un cancello carrabile automatizzato dalla strada comunale delle Acacie.

I locali sono composti da: cinque uffici, due aule formative, una sala d'attesa, due disimpegni, servizi igienici di cui uno per disabili, un ambulatorio medico, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **344,60**

Identificato in catasto:

- Fabbricati: intestata a XXXXXXX con sede in Orvieto proprietà 1/1 foglio 130 mappale 779 subalterno 9, categoria A/10, classe 1, superficie catastale 840, composto da vani 30, posto al piano T-1, - rendita: euro 9.373,69.
Coerenze: Comune di Orvieto su più lati, Via delle Acacie, XXXX.
- Terreni: partita 1 intestata a AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI foglio 130 mappale 779 superficie catastale mq. 1085.
Coerenze: Comune di Orvieto su più lati, Via delle Acacie, XXXXX

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa MT. 3,50.

L'identificativo catastale ricomprende l'intero edificio che dovrà essere frazionato per la costituzione in due LOTTI e la realizzazione di due unità immobiliari oltre al bene comune non censibile rappresentato dall'ingresso, dalla corte esterna, centrale termica e ripostiglio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n° 22 del 10/04/2019 e la Variante al Prg

Giudice Dr. CLAUDIA TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Dott.ssa DI GIULIO CLAUDIA
Perito: Geom. Anna Menapace

adottata con D. C.C n° 62 del 23/10/2023 l'immobile è identificato nella zona D1 ad insediamenti produttivi esistenti - ZONA PAIP

Norme tecniche ed indici:

Art. 10.1 Zone D1a Insediamenti produttivi esistenti

1. Sono zone produttive esistenti e parzialmente o totalmente urbanizzate;
2. nelle zone D1a, restano valide le prescrizioni dei PA approvati. e ancora vigenti. In presenza di P.A. scaduti, sono ammesse ad attuazione diretta le trasformazioni di cui all'art. 10.2, fermo restando gli allineamenti previsti nel P.A. scaduto;
3. nelle zone D1a è prescritto prioritariamente il recupero e/o la riconversione degli immobili esistenti ed il completamento della urbanizzazione;
4. nelle zone D1a non ancora assoggettate a PA, i parametri urbanistici da rispettare per la nuova edificazione sono gli stessi di quelli fissati all'art. 10.2.
5. nelle zone D1a sono ammesse le destinazioni d'uso Du.C1. e Du.C2 e Du.B1, DuB2, le sanitarie e assistenziali (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute) ricomprese nella DU.B5, le palestre ricomprese nella DU.B7 e le Du.B9 di cui all'art. 6 delle NTA.S .
6. nella zona D1a in località Villanova, oltre alle destinazioni di cui ai precedenti commi, è ammessa la destinazione Du.B5 Servizi Culturali e/o sociali di cui all'art.6 delle NTA.S.

Art. 10.2 Zone D1b Insediamenti produttivi di nuovo impianto

1. Sono zone produttive di ampliamento;
2. nelle zone D1b sono ammesse le destinazioni d'uso Du.C1, Du.C2 Du.B1, Du.B2 di cui all'art. 6 delle NTA.S L'attuazione avviene con PA.
3. i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti: per le destinazioni Du. C1 $H_{max}=10,50$
 $Sc=0,5$ Sf Lotto minimo = mq. 3000 per le destinazioni Du. C2
 $H_{max}=7,50$ $Sc=0,5$ Sf Lotto minimo = mq. 2000 per le destinazioni Du. B1
 $H_{max}=7,50$ $Sc=0,6$ Sf Lotto minimo = mq. 1500 per le destinazioni Du. B2
 $H_{max}=7,50$ $Sc=0,6$ Sf Lotto minimo = mq. 1500

Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati

1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;
2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c H max (altezza Massima) = 4,5 ml. Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
UFFICI	Sup. reale lorda	344,60	1,00	344,60
	Sup. reale lorda	344,60		344,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica,
-----------	---

Giudice Dr. CLAUDIA TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Dott.ssa DI GIULIO CLAUDIA
Perito: Geom. Anna Menapace

	condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente e fissi, materiale: alluminio e doppio vetro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiera zincate, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: cemento armato precompresso, coibentazione: pannelli isolanti, rivestimento: graniglia, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	alimentazione: NESSUNA DA REALIZZARE - diffusori: termoconvettori, DA COLLEGARE AL NUOVO IMPIANTO DA REALIZZARE
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: DA COLLEGARE AL NUOVO IMPIANTO DA REALIZZARE
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: DA COLLEGARE AL NUOVO IMPIANTO DA REALIZZARE
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia da collegare al nuovo impianto da realizzare
<i>Termico:</i>	alimentazione: NESSUNA DA REALIZZARE - diffusori: termoconvettori, DA COLLEGARE AL NUOVO IMPIANTO DA REALIZZARE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. *Criterio di Stima*

La scrivente, considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato, adotta il metodo sintetico-comparativo con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. catastale: per mq. catastale s'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 unitari rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie s'intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e differenti costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagini 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 sono compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti e deprezzamenti in funzione della vetustà particolarità di posizione, grado di finitura ecc, si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di

conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I° semestre 2025) Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, Zona E1 - SUBURBANA Ciconia, Sferracavallo, Orvieto scalo, Segheria, La Svolta:

- Uffici Euro/mq 700 - 1150 media Euro/mq. 925,00

Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia del III° Trimestre 2025:

Zona PERIFERIA:

- Uffici: Euro/mq. 800 -1300 media Euro/mq. 1.050,00

Borsino Immobiliare quotazione FEBBRAIO 2026:

Zona PERIFERIA Ciconia, Sferracavallo, Orvieto scalo, Segheria, La Svolta:

- Uffici Euro/mq 656,00 - 972,00 media Euro/mq. 814,00

- Atto di compravendita giugno 2024 al prezzo di 48.000,00 € , ubicato nel comune di Orvieto (TR), VIA DEGLI AGRIFOGLI N. 13, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 130 part. 446 della superficie catastale di mq 55,00. VALORE Euro/mq 873,00.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dalla sottoscritta in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, la necessità di realizzare nuova impiantistica per la necessità aziendale di scollegare l'impianto fotovoltaico dall'utilizzo al piano terra, la sottoscritta reputa di assumere come valore di stima **Euro/mq. 700,00.**

8.2. **Fonti di informazione**

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni, I° semestre 2025 e Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia, del III° Trimestre 2025, Borsino Immobiliare Febbraio 2026, atto di compravendita giugno 2024.

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
UFFICI	344,60	€ 700,00	€ 241.220,00
- Valore corpo:			€ 241.220,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 241.220,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 241.220,00

Riepilogo:

<u>ID</u>	<u>Immobile</u>	<u>Superficie lorda</u>	<u>Valore intero medio ponderale</u>	<u>Valore diritto e quota</u>
A	ufficio	344,60	€. 241.220,00	€. 241.220,00

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:

€ 36.183,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.450,00**

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile è stato suddiviso in due lotti in quanto la procedura ha deciso di affittare il piano terra in corso di liquidazione giudiziale senza la divisione degli impianti e utenze. La scrivente ha ritenuto che tale scelta possa rendere più appetibile l'immobile nel mercato immobiliare, riducendo la superficie di vendita come meglio individuato nell'ALLEGATO "L" e la descrizione riportata nelle avvertenze alle pagine 4 e 5 della presente perizia.

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:

€ 210.487,00

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

€ 199.587,00

Relazione lotto 001 creata in data 17/07/2026
Codice documento: F141-25-22-001

Firmato digitalmente
Il Perito
Geom. Anna Menapace