

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. Gen. Rep. **000005/25**

Giudice Delegato Dr. Francesca Groterria
Curatore Dottore Commercialista Marco Panebianco

ELABORATO PERITALE

**2° SOSTITUZIONE
INTEGRAZIONI**

Descrizione Lotto 2-3 a seguito sopralluogo del 06/03/2026

*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 Ficulle (Terni) LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento + ente urbano sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49.

Composto da **UNITA' ABITATIVA SUB 4**: Si accede direttamente dalla strada ed è composto al Piano Terra da n. 1 Soggiorno con terrazzo, n. 1 cucina. Con scala interna si accede al piano primo dove si trovano n. 2 camere, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno; al piano seminterrato si trova un locale studio con annesso locale centrale termica. Al piano seminterrato si accede sia dall'interno che dall'esterno in entrambi i casi con ripidissime scale. La scala interna che scende la piano seminterrato è posta dove si trova la porta di collegamento con il corpo B (sub 3) per questo a livello del pavimento l'apertura è chiusa con tavole di legno.

L'appartamento comunica con il corpo B tramite porta interna

Le finiture dell'immobile sono quelle risalenti all'epoca di ristrutturazione 1974 circa, inoltre si trova in stato di abbandono con forniture servizi non attive per cui non possono essere verificate le funzionalità degli impianti.

Impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a pellet, infissi parte in legno e parte in alluminio con persiane in acciaio verniciato, pavimento al piano seminterrato cotto, al piano terra marmo, al piano 1 in cemento granigliato e ceramica in bagno. La scala interna che porta al piano 1 è struttura in ferro e gradini in legno. Il tutto in pessime condizioni, appartamento da ristrutturare.

posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138,00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/1 foglio 4 mappale 146 subalterno 4, categoria A3, classe 2, superficie catastale Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte b): 103 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 369,27.

Derivante da: CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 09/01/2009 Sede E30 Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n.11060.1/2025 - Pratica n. TR0051439 in atti dal 04/11/2025

Coerenze: COSTITUZIONE del 19/03/2003 Pratica n. 25502 in atti dal 19/03/2003 COSTITUZIONE (n. 363.1/2003).

Confina a Nord con part.Illa 144, a Ovest con strada, a Sud con part.Illa 149.

Deriva da ex sub 4 a terreni (porzione di Fabb. Rur.), all'atto della costituzione comprendeva nella planimetria anche il sub 1 che non era stato soppresso, è stato soppresso solo di recente.

il sub 4 a terreni deriva da ex sub 3/B a terreni porzione del ex sub 3

- fabbricati: foglio 4 mappale 147 categoria ENTE URBANO senza intestati superficie catastale 46 mq, posto al piano T.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Nord con part.Illa 396, a Est con part. 356, a Sud con part.Illa 149 a Ovest con part.Illa 146.

Note: L'area risulta ente urbano senza intestati da sempre. Nell'atto di divisione del Notaio Quaranta del 03/11/1972 la particella veniva assegnata 1/2 ciascuno a OMISSIS assegnataria della porzione part 146 sub 3/A e a OMISSIS assegnataria della part 146 sub 3/B. Si tratta di area pertinenziale che in teoria segue le sorti del bene principale.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49.

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Composto da **SUB 3**: Si accede direttamente dalla strada ed e' composto al Piano Terra da un locale pranzo con angolo cottura e terrazzo; scala di accesso al Piano Primo dove si trova n. 1 camera e n. 1 bagno. Al piano seminterrato dove si trova un unico locale cantina, si accede direttamente dall'esterno (part. 147 ente urbano) transitando sulla ripida scalinata esterna di uso comune.

L'appartamento comunica con il precedente corpo A tramite porta interna al piano terra. Questa porzione del fabbricato è stata acquistata con atto di divisione del 2004, rendendo unica proprietà sia il sub 4 che il sub 3. Questa unità immobiliare non è stata oggetto dei lavori di ristrutturazione del 1974 infatti le finiture sono rimaste quelle tipiche degli anni 50-60, pavimenti in cemento finitura graniglia, rivestimento bagno piastrelle 15x 8 circa ceramica, radiatori in alluminio collocati successivamente e collegati alla centrale termica del sub 4. Il tutto in pessime condizioni appartamento da ristrutturare. posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **56,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 foglio 4 mappale 146 subalterno 3, categoria A4, classe 3, superficie catastale Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte b): 51 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 155,45.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2004 Pubblico ufficiale CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI (SI) Repertorio n. 92812 - DIVISIONE (RECUPERO TRAS9205/2004) Voltura n. 3674.1/2007 - Pratica n. TR0136911 in atti dal 25/07/2007

Coerenze: Ex part. 146 sub 3 a terreni, porzione di Fabbricato rurale, da Impianto meccanografico del 02/01/1971, ex sub 3/A a terreni, attuale part. 143 sub 3 all'urbano con (ALTRE) del 28/09/2000 Pratica n. 174563 in atti dal 28/09/2000 ACCATASTAMENTO DI PORZIONE RURALE (n. 1135.1/2000).

Confina a Nord con part.IIa 144, a Ovest con strada, a Sud con part.IIa 149.

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49.

Superficie complessiva di circa mq **1330**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 foglio 4 mappale 356 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 130 mq, - reddito agrario: Euro 0,54, - reddito domenicale: Euro 0,60.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2004 Pubblico ufficiale CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI (SI) Repertorio n. 92812 - DIVISIONE (RECUPERO TRAS 9205/2004) Voltura n. 3674.1/2007 - Pratica n. TR0136911 in atti dal 25/07/2007

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Nord con part.IIa 397, a Sud ed Ovest con part.IIa 149.

- terreni: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 foglio 4 mappale 134 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 1.200 mq, - reddito agrario: Euro 0,56, - reddito domenicale: Euro 1,55.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2004 Pubblico ufficiale CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI (SI) Repertorio n. 92812 - DIVISIONE (RECUPERO TRAS 9205/2004) Voltura n. 3674.1/2007 - Pratica n. TR0136911 in atti dal 25/07/2007

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Ovest con part.IIe 397 e 355, a Sud con part.IIa 149, a Nord ed Est con strada Via Monte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



La località Olevole fa parte del Comune di Ficule dal quale dista in linea d'aria circa 4 km. Ficule è un comune italiano di 1551 abitanti della provincia di Terni in Umbria situato 20 Km a Nord di Orvieto. Località situata all'interno di un sistema collinare impervio nel quale la natura solo parzialmente antropizzata, è l'aspetto predominante del paesaggio.

Il lotto della presente comprende fabbricato indipendente cielo terra (escluso un locale cantina distinto con il sub 2 di proprietà di terzi), confina a Nord adiacente al fabbricato part 144, a Ovest con spazio pubblico termine strada comunale all'interno dell'abitato, a Est con terrazza a livello del piano seminterrato realizzata da un muro di contenimento e distinta in catasto con la part 147, a Sud con area di corte della part 146 che rappresenta una vecchia scala esterna in pessime condizioni e ripidissima che conduce al piano seminterrato e da accesso al sub 2. Completa il lotto 2 particelle di terreno, la part 356 sottostante la terrazza a livello del piano seminterrato e la part 134 su cui da mappa catastale insite un piccolo manufatto probabilmente piccole stalle non visibili perché il terreno è in stato di abbandono e la vegetazione ha preso il sopravvento. Fabbricato di remota costruzione, si trova rappresentato nelle mappe catastali di impianto del 1950 circa quindi probabilmente risalente anteriormente al 1942 poi ristrutturato nei primi anni 70 la porzione sub 4, mentre il sub 3 è rimasto alle tipiche finiture anni 60, pavimenti in graniglia, impianto elettrico in parte a vista ecc. Si presenta di forma rettangolare, costituito da 3 piani di cui uno seminterrato. E' costituito da 2 unità immobiliari indipendenti cielo terra ma comunicanti fra loro internamente. Esternamente il fabbricato è in muratura di pietra a vista fino a metà del piano 1, la restante parte è in muratura di blocchi squadrate di tufo a vista. La copertura è a doppia falda con tegole in cotto tipo marsigliese. Esternamente gli infissi sono protetti da persiane in acciaio verniciato verde, internamente in parte sono in legno, in parte in alluminio tutti con vetro singolo. Portoni ingresso in legno.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Orvieto.

Collegamenti pubblici (km): autobus (4,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

Risultano invece dei beni mobili di arredamento come da verbale di inventario (dal n. 1 al n. 28) e successiva stima per importo di € 705,00 oltre a vari oggetti di nessun valore e scarti vari.

Gli immobili oggetto della presente sono venduti nello stato in cui si trovano compreso quanto contenuto al loro interno.

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 giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SEDE FABRIANO**), contro **OMISSIS**, a firma di Tribunale di Ancona in data 10/11/2008 ai nn. 1909 di Rep. iscritto a Terni in data 25/11/2008 ai nn. 2656 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 15.000,00

importo capitale: euro 6.553,44

La part. 147, Ente Urbano, anche se non riportata è comunque compresa in quanto pertinenza del fabbricato.

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS. 46/99 a favore di **EQUITALIA UMBRIA S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di EQUITALIA UMBRIA S.P.A. in data 04/10/2010 ai nn. 9316 di Rep. iscritto a Terni in data 13/10/2010 ai nn. 2211 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 33.435,98

importo capitale: euro 16.717,99

La part. 147, Ente Urbano, anche se non riportata è comunque compresa in quanto pertinenza del fabbricato.

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM), contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 01/02/2019 ai nn. 1012/10919 di Rep. iscritto a Terni in data 14/06/2019 ai nn. 731 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 485.151,54

importo capitale: euro 242.575,77

La part. 147, Ente Urbano, anche se non riportata è comunque compresa in quanto pertinenza del fabbricato.

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM), contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/09/2022 ai nn. 1420/10922 di Rep. iscritto a Terni in data 13/09/2022 ai nn. 1351 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 717.205,88

importo capitale: euro 358.602,94

La part. 147, Ente Urbano, anche se non riportata è comunque compresa in quanto pertinenza del fabbricato.

Riferito limitatamente a: Fg. 4 part.lla 146 sub 3 e 4 (corpo A), part.lla 134 (corpo B). Tra altri immobili

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro OMISSIS a firma di TRIBUNALE DI ORVIETO (TR) in data 12/09/2008 ai nn. 506/2008 di Rep. trascritto a Terni in data 21/11/2008 ai nn. 8745 di Reg. Part. - Le quote oggetto del Pignoramento sono 1/1 per:

- Fg. 4 part.lla 146 sub 3 (Lotto 1 Corpo A)

- Fg. 4 part.lla 134 terreno (Lotto 1 Corpo B)

- Fg. 4 part.lla 356 terreno (Lotto 2 Corpo B)

quote di 1/2 per:

- Fg. 4 part.lla 146 sub 4 (Lotto 1 Corpo A)

- Fg. 4 part.lla 153 (Lotto 2 Corpo A)

- Fg. 4 part.lla 150 (Lotto 2 Corpo B).

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale Tribunale di Terni a favore Massa dei Creditori di OMISSIS contro OMISSIS a firma Tribunale di Terni in data 19/04/2025 ai nn. 6/2025 di Rep. Trascritta a Terni in data 15/05/2025 ai nn. 4253 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:*

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



- 1) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla Licenza di Costruzione n. 39/73 elaborato grafico, si evidenzia una sagoma del fabbricato leggermente diversa forse dovuta ad un errore di rappresentazione grafica, non SONO presenti misure in elaborato grafico allegato al titolo edilizio.

Sia al piano terra che primo lievi spostamenti di tramezzature, anche in questo caso probabilmente dovuti ad una errata rappresentazione grafica.

Per la unità immobiliare sub 4 è stata rilasciata abitabilità in data 03/11/1976 con sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico comunale che ha rilevato, riportandole a matita su elaborato grafico, alcune difformità per il quale si è ritenuto non sanzionabile la fattispecie.

Difformità rilevata in sede di sopralluogo agibilità:

la numerazione è quella della planimetria di rilievo

1) porta di accesso esterno, alla unità sub 3 spostata

2) al piano terra setto murario portante interno non realizzato, realizzato solo divisori

3) al piano 1 setto murario portante interno non realizzato, corrispondente al setto non realizzato al piano terra, anche se non evidenziato in elaborato grafico si ritiene che non poteva esistere un setto portante al piano 1 senza il corrispondente setto al piano terra

4) posizionamento finestre errato rispetto al reale ma d'altra parte non ci sono misure nel titolo e non credo che le aperture siano state spostate dopo i lavori.

Per il piano seminterrato esso non è oggetto del titolo edilizio, quindi lo stato corrispondente alla planimetria catastale si ritiene conforme fino a prova contraria.

regolarizzabili mediante: Dichiarazione tolleranze esecutive art 34-bis comma 3 DPR 380/01

Essendo stata rilasciata agibilità con sopralluogo da parte del tecnico comunale che ha anche riportato in elaborato grafico alcune modifiche rilevate, si ritiene che le difformità rientrino nelle tolleranze ammesse dall'art 34-ter comma 4 del DPR 380/01.

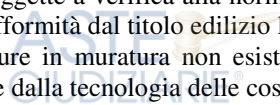
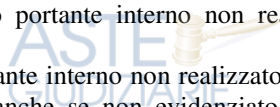
Le tolleranze sono comunque soggette a verifica alla normativa tecnica strutturale, essendo tolleranze in parziale difformità dal titolo edilizio la verifica va fatta con la normativa dell'epoca. Per strutture in muratura non esisteva normativa specifica tranne il calcolo statico derivante dalla tecnologia delle costruzioni.

Spese tecniche stimate per dichiarazione delle tolleranze: 500,00 €

Verifica sismica variazioni (normativa dell'epoca) spese tecniche: 500,00 €

Oneri totali: 1.000,00 €

Riferito limitatamente a: part 146 sub 4 corpo A



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





- 2) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non si sono trovati titoli edilizi per la unità immobiliare sub 3 della part 146. Non si conosce lo stato autorizzativo dell'immobile e la prima planimetria catastale dell'immobile risulta presentata in data 28/09/2000 per dichiarazione all'urbano di porzione di Fabb Rurale. Si è cercato di reperire il vecchio modello 6 con cui si frazionavano i fabbr. rurali ma senza esito. La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato reale e le condizioni interne dell'immobile inducono a credere che lo stato attuale sia risalente a prima del 1967 (si veda documentazione fotografica). Tuttavia nel titolo edilizio del 1973 relativo al corpo A della presente si evince che l'attuale porta d'ingresso al sub 3 risulta spostata rispetto alla posizione indicata nel titolo del 1973, quindi si ritiene successivamente realizzata senza titolo. Anche il terrazzino posto a valle dovrebbe essere stato realizzato all'epoca dei lavori riguardanti il sub 4, stessa tipologia e finiture quindi abusivo.

Nel rilascio dell'agibilità relativa al sub 4 il tecnico comunale rileva che la porta d'ingresso del sub 3 come posta in elaborato grafico non c'è e scrive sullo stesso elaborato la parola no.

L'agibilità rilasciata legittima la mancanza della porta rispetto al titolo relativo al sub 4 ma si ritiene che non possa rientrare nelle tolleranze edilizie perché non viene indicata la nuova posizione, inoltre all'epoca il sub 3 era di altra proprietà.

Abusi rilevati:

- 5) Apertura porta su tramezzo che collega le 2 unità immobiliari
- 6) realizzazione scala interna che collega al piano seminterrato
- 7) spostamento apertura porta di accesso al sub 3
- 8) realizzazione terrazzino de sub 3

regolarizzabili mediante: SCIA in accertamento di conformità art 154 comma 4 L.R. 1/2015

Si ritiene possibile la sanatoria in quanto intervento conforme alla normativa urbanistica sia all'epoca di realizzazione (circa 1974) sia attuale. per la normativa edilizia necessita di valutazione di sicurezza strutturale da affidare a tecnico strutturista. La valutazione di sicurezza per rientrare nella conformità attuale potrebbe richiedere degli interventi strutturali come la cerchiatura del vano ed eventuali rinforzi della struttura in ferro del terrazzino..

Spese tecniche stimate: 1.000,00 €

Spese tecniche strutture: 1.000,00 €

sanzione stimata: 600,00 €

Lavori adeguamento strutturale stimati: 2.000,00 €

Oneri totali: 4.600,00 €

Riferito limitatamente a: part 146 sub 3 e 4 corpo A e B

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Non si rilevano apprezzabili differenze tra rilievo e planimetrie catastali, tranne il fatto che le 2 unità immobiliari sono comunicanti e formano unica unità anche in relazione agli impianti

regolarizzabili mediante:Variazione per fusione

Si dovrà presentare docfa di fusione di 2 unità immobiliari

Spese tecniche stimate: 600,00 €

Diritti catastali: 70,00 €

Oneri totali: 670,00 €

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Non si tratta di un condominio**

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 €

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nato a Roma (RM) il Omissis.....prop. 1/1 proprietario dal 07/06/2004 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Alessandro CINELLI in data 07/06/2004 ai nn. 92812 di Rep. registrato a Montepulciano in data 17/06/2004 ai nn. 203, serie 1V trascritto a Terni in data 22/06/2004 ai nn. 4723 di Reg. Part. Atto di Divisione Rettificato in data 22/12/2004 al n. 9205 di formalità per passaggio della proprietà a OMISSIS.

Nella divisione si sono dimenticati i diritti di 1/2 della part 147 area scoperta ente urbano a partita uno senza intestati, trattandosi di pertinenza del fabbricato essa segue le sorti del fabbricato principale.

Riferito limitatamente a: Part. 146 sub 3 (Corpo B), Part. Ile 134 e 356 (Corpo C)

OMISSIS nato a Roma (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/1 proprietario dal 09/01/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a ORVIETO DPTR UT ORVIETO (TR) in data 23/02/2011 ai nn. 95/9990/11 trascritto a Terni in data 09/04/2011 ai nn. 3206 di Reg. Part. Successione in morte di OMISSIS in data 09/01/2009.

Part. 147. Da atto di divisione notaio SVENO QUARANTA rep. 3196 del 3/11/1972 veniva indicata come area nuda, proprietà dei 2 fabbricati rurali part. 146, essa veniva assegnata per 1/2 a OMISSIS e altro 1/2 a OMISSIS. Dopo questo atto la part 147 non viene più citata nei successivi passaggi, ma trattandosi di pertinenza segue le sorti del fabbricato principale

Riferito limitatamente a: Fg. 4 Part. Ila 146 sub 4, part. 147 Ente urbano entrambi (CORPO A)

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a FICULLE (TR) il Omissis.....Proprietà

OMISSIS nata a Ficulle Terni (TR) il Proprieta'

OMISSIS; Vedova OMISSIS nata a PARRANO (TR) il Omissis.....Usufrutto da data antecedente il ventennio al 29/10/1992 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Sveno Quaranta in data 03/11/1972 ai nn. 3196 di Rep. registrato a Orvieto in data 09/11/1972 ai nn. 1258, Mod. I trascritto a Orvieto in data 09/11/1972 ai nn. 1394 di formalità

Con la divisione vengono attribuiti e gravati di usufrutto a favore di OMISSIS:

- OMISSIS: ex foglio 4 n. 146/3/A attuale fg. 4 part. 146 sub 3; terreni fg. 4 part. 134-356, part. 147 area urbana diritti 1/2

- OMISSIS: ex foglio 4 n. 146/3/B attuale fg. 4 part. 146 sub 4; terreno fg. 4 part. 150; ex part. 153 piccolo fabb. Rurale, attuale part 153 all'urbano cat. C/6; part. 147 area urbana diritti 1/2.

OMISSIS nata a FICULLE (TR) il Omissis.....prop. 1000/1000 proprietario dal 29/10/1992 al 18/12/2002 in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, DENUNZIA del 29/10/1992 - Voltura n. 974.3/1993 in atti dal 28/09/1994.

Particella 146 Sub 3 EX PORZIONE FABB RURALE, attuale part. 146 Sub 3. All'Urbano per ACCATASTAMENTO DI PORZIONE RURALE (n. 1135.1/2000) del 28/09/2000 Pratica n. 174563 in atti dal 28/09/2000

Riferito limitatamente a: ATTUALE Fg. 4 part. 146 sub 3 (Corpo B); part. Ile 134-356 (Corpo C)



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





OMISSIS nato a CITTA' DELLA PIEVE (PG) il Omissis.....Prop. per 4/6

OMISSIS nato a FICULLE (TR) il Omissis.....Prop. per 1/6

OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Prop. per 1/6

proprietario dal 18/12/2002 al 07/06/2004 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Perugia in data 16/06/2003 ai nn. 99/1038 trascritto a Terni in data 13/02/2006 ai nn. 1364 di Reg. Part. Successione in morte di OMISSIS, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2002

Voltura n. 80.1/2003 - Pratica n. TR0088690 in atti dal 09/01/2004.

Nella Successione mancano i diritti di 1/2 della part. 147 (corpo A) area nuda ente urbano a partita uno senza intestati, provenienti da atto di divisione Notaio Svenno Quaranta Rep. 3196 del 03/11/1972 dove veniva indicata come area nuda, proprietà dei due fabbricati rurali part. 146.

Riferito limitatamente a: 146 sub 3 (Corpo B) e part 147 ente urbano (Corpo A); part.ile 134-356 (Corpo C)

OMISSIS nata a FICULLE (TR) il Omissis.....prop. 1000/1000

proprietario dal 29/10/1992 al 14/12/2000 in forza di denuncia di successione Successione in morte di OMISSIS, DENUNZIA del 29/10/1992 - Voltura n. 974.3/1993 in atti dal 28/09/1994.

Riferito limitatamente a: Fg. 4 part. 146 sub 4 (Corpo A);

OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/2

OMISSIS nato a FICULLE (TR) il Omissis.....Proprieta' per 1/2

proprietario dal 14/12/2000 al 09/01/2009 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ROMA (RM) in data 14/06/2001 ai nn. 45/114 trascritto a Terni in data 23/08/2006 ai nn. 7053 di Reg. Part. Successione in morte di OMISSIS in data 14/12/2000.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/2000, Voltura n. 3663.1/2002-Pratica n. 00035770 in atti dal 05/2002.

Alla data della morte erano in banca dati catastale il sub 4 porzione di fabb. rurale e il sub 1 magazzino C/2 intestati al De Cuius.

Nella Successione mancano i diritti di 1/2 della part. 147 (corpo A) area nuda ente urbano a partita uno senza intestati, provenienti da atto di divisione Notaio Svenno Quaranta Rep. 3196 del 03/11/1972 dove veniva indicata come area nuda, proprietà dei due fabbricati rurali part. 146 ex sub 3/A ed ex sub 3/B rurali.

Riferito limitatamente a: Fg 4 part.146 sub 4, ENTE URBANO part. 147 (CORPO A),

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di Costruzione n. 36/73 per lavori di Trasformazione e restauro del fabbricato ad uso abitazione in Ficulle Fraz. Olevole mappale 4/146 intestata a OMISSIS in OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 18/04/1973 rilasciata in data 15/05/1973 l'igibilità è stata rilasciata in data 03/11/1976 A seguito dei lavori è stata rilasciata abitabilità in data 03/11/1976, senza n. di protocollo ma riferita alla pratica edilizia n. 36/73. Nel certificato di abitabilità risulta rilasciato a seguito di verbale di ispezione eseguito dal Geometra del Comune. In effetti in elaborato grafico di cui al titolo edilizio rilasciato dal comune risultano riportate alcune correzioni probabilmente a matita che evidenziano le modifiche apportate al fabbricato in fase di realizzazione in particolare si nota la scritta "no" in corrispondenza della porta di ingresso al sub 3 che in effetti risulta essere collocata diversamente, inoltre nella planimetria al piano terra risulta evidenziato a matita la mancanza di setti portanti interni al posto del quale risultano solo tramezzi. Al piano 1 il setto portante non è stato corretto ma risulta evidente che se manca il setto al piano terreno anche al piano primo non si può avere un setto portante.

Riferito limitatamente a: Riguarda l'attuale part. 146 sub 4 ma nelle piante comprende anche la scala facente parte dell'attuale sub 3

Descrizione **appartamento + ente urbano** di cui al punto **A**

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamenti + ente urbano sito in Ficulles (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49.

Composto da **UNITA ABITATIVA SUB 4**: Si accede direttamente dalla strada ed è composto al Piano Terra da n. 1 Soggiorno con terrazzo, n. 1 cucina. Con scala interna si accede al piano primo dove si trovano n. 2 camere, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno; al piano seminterrato si trova un locale studio con annesso locale centrale termica. Al piano seminterrato si accede sia dall'interno che dall'esterno in entrambi i casi con ripidissime scale. La scala interna che scende la piano seminterrato è posta dove si trova la porta di collegamento con il corpo B (sub 3) per questo a livello del pavimento l'apertura è chiusa con tavole di legno.

L'appartamento comunica con il corpo B tramite porta interna

Le finiture dell'immobile sono quelle risalenti all'epoca di ristrutturazione 1974 circa, inoltre si trova in stato di abbandono con forniture servizi non attive per cui non possono essere verificate le funzionalità degli impianti.

Impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a pallet, infissi parte in legno e parte in alluminio con persiane in acciaio verniciato, pavimento al piano seminterrato cotto, al piano terra marmo, al piano 1 in cemento granigliato e ceramica in bagno. La scala interna che porta al piano 1 è struttura in ferro e gradini in legno. Il tutto in pessime condizioni, appartamento da ristrutturare.

posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138.00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 foglio 4 mappale 146 subalterno 4, categoria A3, classe 2, superficie catastale Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte b): 103 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano S1-T-1, rendita: Euro 369,27.

Derivante da: CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 09/01/2009 Sede E30 Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n.11060.1/2025 - Pratica n. TR0051439 in atti dal 04/11/2025
Coerenze: COSTITUZIONE del 19/03/2003 Pratica n. 25502 in atti dal 19/03/2003 COSTITUZIONE (n. 363.1/2003).

Confina a Nord con part.lla 144, a Ovest con strada, a Sud con part.lla 149.

Deriva da ex sub 4 a terreni (porzione di Fabb Rur.), all'atto della costituzione comprendeva nella planimetria anche il sub 1 che non era stato soppresso, è stato soppresso solo di recente. il sub 4 a terreni deriva da ex sub 3/B a terreni porzione del ex sub 3

- fabbricati: foglio 4 mappale 147 categoria ENTE URBANO, superficie catastale 46 mq, posto al piano T.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Nord con part.lla 396, a Est con part. 356, a Sud con part.lla 149 a Ovest con part.lla 146.

Note: L'area risulta ente urbano senza intestati da sempre. Nell'atto di divisione del Notaio Quaranta del 03/11/1972 la particella veniva assegnata 1/2 ciascuno a OMISSIS assegnataria della porzione part 146 sub 3/A e a OMISSIS assegnataria della part 146 sub 3/B. Si tratta di area pertinenziale che in teoria segue le sorti del bene principale.

L'edificio è stato costruito nel: remota costruzione, ristrutturato nel 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero 49 civico, ha un'altezza interna di circa mt 2.70-2.75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Ambito territoriale Urbano - Macroarea di CO Completamento

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Norme tecniche ed indici: **41.7- Macroarea di Completamento (Ol.Co)**

1. E' definita dalla porzione di territorio costituito dall'intera frazione di Olevole, quasi totalmente, da completare e riqualificare

2. Comprende:

- Lotti classificabili come zone omogenee B
- Viabilità e parcheggi
- Aree per attrezzature di interesse collettivo
- Aree per verde attrezzato
- Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie complessiva non inferiore al 5% dell'intera macroarea.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.

4. La destinazione d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:

- commerciale: 15%
- direzionale: 15%
- turistico-ricettiva: 10%
- artigianale, per attrezzature di supporto alla residenza: 10%

5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.

6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.

7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.

8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:

- ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
- ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00

9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con Piano Attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.

10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

11. L'altezza massima di nuovi edifici, ad esclusione di quelli di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 7,50.

12. La Macroarea Ol.Co è caratterizzata dai seguenti parametri:

- Superficie: ha 2,08
- Popolazione residente: n. 52
- Volume residuo del P. di F.: mc 1.200
- incremento di volume residenziale: mc 0,00
- Popolazione prevista dal Piano: n. 58

13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00, mentre per le nuove zone C non dovranno superare i ml 7,50, ad esclusione di quelli per attrezzature di interesse collettivo.

14. Il P.R.G.O gli ambiti che, pur non presentando le caratteristiche di zona omogenea A, definiscono il nucleo urbano storicizzato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sub 4 Piano Terra e Primo	Sup. reale lorda	78,55	1,00	78,55
SUB 4 Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	22,85	0,50	11,43
sub 4 Terrazzo Piano Terra	Sup. reale lorda	7,55	0,30	2,27
Area di corte part 147	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
	Sup. reale lorda	154,95		138,24

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non visibile, materiale: si presume muratura, condizioni: sufficienti. Note: Non si notano segni di dissesto riconducibili a cedimenti fondali
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: elementi singoli
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, condizioni: sufficienti. Note: forse struttura a muricci
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: acciaio, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, ubicazione: interna, condizioni: scarse. Note: scala impervia Riferito limitatamente a: sub 4 (scala da P.T. a P.S.1).
<i>Balconi:</i>	materiale: misto acciaio- laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, pietrame e tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Note: Al piano seminterrato canalizzazioni a vista
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non visibile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: pellet, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49.

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Composto da **SUB 3**: Si accede direttamente dalla strada ed e' composto al Piano Terra da un locale pranzo con angolo cottura e terrazzo; scala di accesso al Piano Primo dove si trova n. 1 camera e n. 1 bagno. Al piano seminterrato dove si trova un unico locale cantina, si accede direttamente dall'esterno (part. 147 ente urbano) transitando sulla ripida scalinata esterna di uso comune.

L'appartamento comunica con il precedente corpo A tramite porta interna al piano terra.

Questa porzione del fabbricato è stata acquistata con atto di divisione del 2004, rendendo unica proprietà sia il sub 4 che il sub 3. Questa unità immobiliare non è stata oggetto dei lavori di ristrutturazione del 1974 infatti le finiture sono rimaste quelle tipiche degli anni 50-60, pavimenti in cemento finitura graniglia, rivestimento bagno piastrelle 15x 8 circa ceramica, radiatori in alluminio collocati successivamente e collegati alla centrale termica del sub 4. Il tutto in pessime condizioni appartamento da ristrutturare. posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **56.00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 foglio 4 mappale 146 subalterno 3, categoria A4, classe 3, superficie catastale Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte b): 51 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 155,45.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2004 Pubblico ufficiale CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI (SI) Repertorio n. 92812 - DIVISIONE (RECUPERO TRAS9205/2004) Voltura n. 3674.1/2007 - Pratica n. TR0136911 in atti dal 25/07/2007

Coerenze: Ex part. 146 sub 3 a terreni, porzione di Fabbricato rurale, da Impianto meccanografico del 02/01/1971, ex sub 3/A a terreni, attuale part. 143 sub 3 all'urbano con (ALTRE) del 28/09/2000 Pratica n. 174563 in atti dal 28/09/2000 ACCATAMENTO DI PORZIONE RURALE (n. 1135.1/2000).

Confina a Nord con part.Illa 144, a Ovest con strada, a Sud con part.Illa 149.

L'edificio è stato costruito nel epoca remota.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 47 civico di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2.70-2.75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Ambito territoriale Urbano - Macroarea di CO Completamento



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





Norme tecniche ed indici: **41.7- Macroarea di Completamento (Ol.Co)**

1. E' definita dalla porzione di territorio costituito dall'intera frazione di Olevole, quasi totalmente, da completare e riqualificare

2. Comprende:

- Lotti classificabili come zone omogenee B
- Viabilità e parcheggi
- Aree per attrezzature di interesse collettivo
- Aree per verde attrezzato
- Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie complessiva non inferiore al 5% dell'intera macroarea.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.

4. La destinazione d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:

- commerciale: 15%
- direzionale: 15%
- turistico-ricettiva: 10%
- artigianale, per attrezzature di supporto alla residenza: 10%

5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.

6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.

7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.

8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:

- ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
- ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00

9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con Piano Attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.

10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

11. L'altezza massima di nuovi edifici, ad esclusione di quelli di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 7,50.

12. La Macroarea Ol.Co è caratterizzata dai seguenti parametri:

- Superficie: ha 2,08
- Popolazione residente: n. 52
- Volume residuo del P. di F.: mc 1.200
- incremento di volume residenziale: mc 0,00
- Popolazione prevista dal Piano: n. 58

13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00, mentre per le nuove zone C non dovranno superare i ml 7,50, ad esclusione di quelli per attrezzature di interesse collettivo.

14. Il P.R.G.O gli ambiti che, pur non presentando le caratteristiche di zona omogenea A, definiscono il nucleo urbano storicizzato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SUB 3 Piano Terra e Primo	Sup. reale lorda	50,10	1,00	50,10
SUB 3 Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	17,80	0,25	4,45
sub 3 Terrazzo Piano Terra	Sup. reale lorda	4,00	0,30	1,20
	Sup. reale lorda	71,90		55,75

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non visibile, materiale: si presume muratura, condizioni: sufficienti.

Note: non si rilevano dissesti strutturali riconducibili a cedimenti fondali

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: non visibile, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: misto acciaio-laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Note: La portafinestra del terrazzo ha persiana in legno rovinata

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: sub 4.

Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Riferito limitatamente a: bagno.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, pietrame e tufo, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

Riferito limitatamente a: sub 3.
tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: da demolire.

Scale:

Riferito limitatamente a: cantina al piano seminterrato.
posizione: a rampa unica, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Fognatura:

tipologia: non visibile, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: da ristrutturare.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: pellet, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Riferito limitatamente a: dipende dalla centrale termica del sub 4.

Accessori:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49.

Superficie complessiva di circa mq **1330**.

Identificato in catasto:

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



- terreni: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/1 foglio 4 mappale 356 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 130 mq, - reddito agrario: Euro 0,54, - reddito domenicale: Euro 0,60.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2004 Pubblico ufficiale CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI (SI) Repertorio n. 92812 - DIVISIONE (RECUPERO TRAS 9205/2004) Voltura n. 3674.1/2007 - Pratica n. TR0136911 in atti dal 25/07/2007

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Nord con part.lla 397, a Sud ed Ovest con part.lla 149.

- terreni: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/1 foglio 4 mappale 134 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 1.200 mq, - reddito agrario: Euro 0,56, - reddito domenicale: Euro 1,55.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2004 Pubblico ufficiale CINELLI ALESSANDRO Sede CHIUSI (SI) Repertorio n. 92812 - DIVISIONE (RECUPERO TRAS 9205/2004) Voltura n. 3674.1/2007 - Pratica n. TR0136911 in atti dal 25/07/2007

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Nord con part.lla 397, a Sud ed Ovest con part.lla 149.

Il terreno ha una orografia acclive

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Zone agricole Em (marginali)

Norme tecniche ed indici: **45.3.4. -Zone agricole Em (marginali)**

1. Sono le parti di territorio in abbandono o comunque con carattere di marginalità dal punto di vista agricolo.
2. Comprendono le aree calanchive prevalentemente ricomprese all'interno delle unità di paesaggio 4Ce, 4Ce7, 4Ce2, 4Ce3, 4Ce4 e 4Ce5, e la quasi totalità del territorio ad est della strada regionale Umbro-Casentinese.
3. Sono interessate dallo S.T.I.N.A. e dai vincoli: idrogeologico, di interesse faunistico, di interesse geologico, di interesse naturalistico-ambientale.
4. Nelle zone Em sono privilegiati interventi di riconversione a pascoli e prati pascolo la dei territori agricoli in abbandono, nonché la piantagione di siepi, filari e trasformazione di seminativi semplici in seminativi erborati ed interventi pilota per l'agricoltura biologica.
5. IL PRG.O stabilisce ulteriori indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo di 2 mq/ha.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno part. 356	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
Terreno part. 134	Sup. reale lorda	1.200,00	1,00	1.200,00
	Sup. reale lorda	1.330,00		1.330,00

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



La particella 356, terreno scosceso in abbandono posto a valle del fabbricato, coperto da fitta vegetazione e alberi di alto fusto, superficie di catastali mq 130. La part 134 di catastali mq 1.200 non comunica con il terreno precedente e neanche il fabbricato part 146. Esso ha solamente un punto di contatto con la part 356, angolo Sud-Ovest. Anche in questo caso si tratta di terreno in abbandono con presenza di fitta vegetazione e degradante verso Est. Catastalmente si rileva la presenza di un modesto manufatto di circa mq 7, probabilmente un ricovero animali mai censito catastalmente e presente in mappa fin dall'impianto. Non è stato possibile verificare l'esistenza del manufatto nascosto dalla fitta vegetazione o non più esistente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Giudice Dr. Francesca Groterria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti 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.

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 si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

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 all'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 2025/1) Agenzia del territorio, Zona R1

- Abitazioni civili €/mq 600,00 - 950,00 media €/mq 775,00 (stato conservativo normale)

Fonte Borsa Immobiliare Umbria III Trimestre 2025 Comune Fabbro

Immobili da ristrutturare zona agricola €/mq 300,00 - 600,00 media €/mq 450,00

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.

Da annunci internet di agenzie immobiliari si rilevano prezzi al mq per immobili simili nella zona di circa €/mq 350,00

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 per le abitazioni €/mq 350,00, (per immobile in stato di conservazione abitabile scarso).

Per i terreni compresi in questo lotto trattasi di terreni in abbandono senza nessun interesse agricolo o colturale posti in forte acclività, per essi si stima un valore di **€/mq 10,00** per la particella 356 direttamente a contatto con l'area di corte part 147 di cui può rappresentare una estensione nonostante la forte acclività. **€/mq 1,5** per la part 134, che tiene conto comunque della vicinanza alla località urbana.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Ficulle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
Fonte Borsa Imm. Umbria.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento + ente urbano

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
Sub 4 Piano Terra e Primo	78,55	350,00 €	27.492,50 €
SUB 4 Piano Seminterrato	11,43	250,00 €	2.856,25 €
sub 4 Terrazzo Piano Terra	2,27	350,00 €	792,75 €
Area di corte part 147	46,00	5,00 €	230,00 €
	138,24		31.371,50 €

- Valore corpo:	31.371,50 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	31.371,50 €
- Valore complessivo diritto e quota:	31.371,50 €

B. appartamento

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
SUB 3 Piano Terra e Primo	50,10	300,00 €	15.030,00 €
SUB 3 Piano Seminterrato	4,45	200,00 €	890,00 €
sub 3 Terrazzo Piano Terra	1,20	300,00 €	360,00 €
	55,75		16.280,00 €

- Valore corpo:	16.280,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	16.280,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	16.280,00 €

C. Terreno agricolo

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
Terreno part. 356	130,00	10,00 €	1.300,00 €
Terreno part. 134	1.200,00	1,50 €	1.800,00 €
	1.330,00		3.100,00 €

- Valore corpo:	3.100,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	3.100,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	3.100,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



A	appartamenti + ente urbano	180,85	31.371,50 €	31.371,50 €
B	appartamento	180,85	16.280,00 €	16.280,00 €
C	terreno agricolo	1330	3.100,00 €	3.100,00 €
Beni mobili dal n. 1 al n. 28 di inventario contenuti all'interno degli immobili oggetto della presente, come da separata stima.			705,00 €	705,00 €
			51.456,50 €	51.456,50 €

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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

7.718,47 €
6.270,00 €
Nessuno
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:
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:
Comprende beni mobili contenuti all'interno del fabbricato

43.738,03 €
37.468,03 €

Si Allega:
Allegato A – Documentazione catastale
Allegato B – Rilievo immobile
Allegato C – Atto di provenienza
Allegato D – Documentazione comune edilizia
Allegato E – Documentazione fotografica

Relazione lotto 001 creata in data 20/03/2026
Codice documento: F141-25-000005-001

il perito
Geom. Fabio Ciancuti



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





**Beni in Ficulle (Terni) LOCALITA' OLEVOLE, snc.
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage, cantina sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, snc.

Composto da: Si tratta di un fabbricato in muratura di pietrame, posto su terreno fortemente acclive si sviluppa su 3 piani non comunicanti. In pratica una stanza sopra l'altra. Al piano -2 interrato con accesso dalla parte a valle si trova un locale cantina in pessime condizioni e umido, pavimento in terra battuta, infisso porta in legno demolita, presenza di una tina in muratura per la lavorazione delle uve. Sulla parete di fondo si apre l'ingresso della grotta profonda circa mt 7-8 m che si allarga un po' sul fondo.

Al piano intermedio con ingresso laterale si trova un vano uso magazzino, pavimentato in cotto rosso, pareti intonacate, porta ingresso in metallo. Altezza utile di circa m 2,20 . Il locale è dotato di una finestra sulla parete a valle .

Al piano stradale complanare con la via pubblica un vano con ingresso dalla strada infisso in ferro a 2 ante, il locale si presenta al grezzo dell'intonaco, pavimento in battuto di cemento, finestra sulla parete di fondo infisso in legno e scuretti interni, camino in muratura ad angolo.

Il locale è dotato di impianto elettrico a vista, presenza anche di lavandino, non si sa se le forniture sono autonome o derivano dal fabbricato Lotto 1. La copertura è a capanna con manto in laterizio tegola e coppo. Controsoffitto ad altezza di m 2,50 circa

Completa il lotto area scoperta di circa mq 65 che contorna il fabbricato su 2 lati. posto al piano T-S1-S2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa commerciali mq **76,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 foglio 4 mappale 153 categoria C6, classe 4, superficie catastale Totale: 58 mq, composto da vani 72 mq, posto al piano S2 - T-S1, - rendita: Euro 133,87.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/01/2009 Sede E30 Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - ISTANZA 59727/2025 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 11892.1/2025 - Pratica n. TR0059774 in atti dal 05/12/2025

Coerenze: COSTITUZIONE del 30/01/2003 Pratica n. 7161 in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. 103.1/2003).

Confina a Ovest con part.lla 158, a Sud con part.lle 696 e 150, a Est con part.lla 152.

- A.1. Forno:** Addossato al fabbricato part 153 si trova un manufatto in muratura forno a legna avente dimensioni di circa m 2x2 altezza media circa 2 m. Copertura a capanna con manto in laterizio tegola e coppo.
- A.2. Grotta:** Al piano interrato del fabbricato, nella parete di fondo contro terra si trova una apertura nel muro che immette in una grotta scavata nel terreno per una lunghezza di circa mt 7-8. Terreno abbastanza umido nella stagione invernale.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 47-49. Superficie complessiva di circa mq **860**.

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/1, foglio 4 mappale 150 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 860 mq, - reddito agrario: Euro 0,62, - reddito dominicale: Euro 1,78.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/01/2009 Sede E30 Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - ISTANZA 59727/2025 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 11892.1/2025 - Pratica n. TR0059773 in atti dal 05/12/2025

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Ovest con part.lle 695-696, a Sud con part.lle 241-277-650, a Est con part.lla 149.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La località Olevole fa parte del Comune di Ficulles dal quale dista in linea d'aria circa 4 km. Ficulles è un comune italiano di 1551 abitanti della provincia di Terni in Umbria situato 20 Km a Nord di Orvieto. Località situata all'interno di un sistema collinare impervio nel quale la natura solo parzialmente antropizzata, è l'aspetto predominante del paesaggio.

Trattasi di un fabbricato in muratura di pietra costituito da 3 vani uno sopra l'altro con destinazione magazzino e locali di deposito. Si tratta di un vecchio manufatto presente nella sua consistenza attuale nella mappa di impianto catastale. Nel complesso il manufatto risulta in buone condizioni strutturali in relazione alla sua destinazione d'uso tranne il piano interrato ex cantina in stato di abbandono e con la porta in legno ormai divelta e in pessimo stato. Esternamente muratura in pietra faccia vista, copertura a capanna con manto in tegola e coppo. I locali non sono comunicanti ognuno ha accesso diretto dall'esterno essendo il manufatto posto su un terreno con forte pendenza. Il piano terra risulta complanare con la via pubblica, si accede tramite grande apertura con infisso in ferro a 2 ante, sulla parete di fondo è presente una finestra con infisso in legno, presente un camino in muratura ad angolo, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati al rustico. Il piano sottostante seminterrato è costituito da unico locale con accesso dall'esterno lateralmente, attraverso portoncino in ferro ad una anta, presenza di una apertura finestrata nel lato a valle dotata di inferriata. Al piano ultimo sottostante (interrato) si trova un locale cantina, effettivamente utilizzato per la trasformazione di uva in vino, presenza di una tina in muratura e vari accessori, pavimento in terra e pareti al grezzo di murature. Sulla parete di fondo controterra si apre una grotta scavata nel terreno. La porta d'ingresso in legno posta sul lato a valle è divelta e in rovina, l'interno è fortemente umido, sul laterale presenza di una piccola apertura nel muro dove probabilmente veniva scaricata l'uva direttamente nella tina. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico fatiscente. Lateralmente al fabbricato, al piano seminterrato si trova un manufatto addossato alla parete, si tratta di un forno in muratura avente dimensioni di circa m 2x2 altezza media circa 2 m. Completa il lotto il terreno particella 150 di mq 860 catastali.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Orvieto.

Collegamenti pubblici (km): autobus (4,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

Risultano invece dei beni mobili vari come da verbale di inventario (dal n. 29 al n. 30) e successiva stima per importo di € 700,00 oltre a vari oggetti di nessun valore e scarti vari.

Gli immobili oggetto della presente sono venduti nello stato in cui si trovano compreso quanto contenuto al loro interno.

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**

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



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 giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SEDE FABRIANO**), contro **OMISSIS**, a firma di Tribunale di Ancona in data 10/11/2008 ai nn. 1909 di Rep. iscritto a Terni in data 25/11/2008 ai nn. 2656 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 15.000,00

importo capitale: euro 6.553,44

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS. 46/99 a favore di **EQUITALIA UMBRIA S.P.A.**, contro **OMISSIS**, a firma di **EQUITALIA UMBRA S.P.A.** in data 04/10/2010 ai nn. 9316 di Rep. iscritto a Terni in data 13/10/2010 ai nn. 2211 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 33.435,98

importo capitale: euro 16.717,99

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM)**), contro **OMISSIS**, a firma di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** in data 01/02/2019 ai nn. 1012/10919 di Rep. iscritto a Terni in data 14/06/2019 ai nn. 731 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 485.151,54

importo capitale: euro 242.575,77

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM)**), contro **OMISSIS**, a firma di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** in data 12/09/2022 ai nn. 1420/10922 di Rep. iscritto a Terni in data 13/09/2022 ai nn. 1351 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 717.205,88

importo capitale: euro 358.602,94

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., quota per 1/2 contro **OMISSIS**, quota per 1/2 a firma di **TRIBUNALE DI ORVIETO (TR)** in data 12/09/2008 ai nn. 506/2008 di Rep. trascritto a Terni in data 21/11/2008 ai nn. 8745 di Reg. Part.

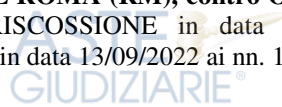
4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale Tribunale di Terni a favore Massa dei Creditori di **OMISSIS** contro **OMISSIS** a firma Tribunale di Terni in data 19/04/2025 ai nn. 6/2025 di Rep. Trascritta a Terni in data 15/05/2025 ai nn. 4253 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:*



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Si tratta di un vecchio fabbricato, presente nella sua consistenza planimetrica nella mappa di impianto del catasto risalente al 1950 circa. Non sono stati trovati titoli edilizi riguardanti il fabbricato. la planimetria catastale è stata presentata in data 30/01/2003 più o meno conforme allo stato attuale. Precedentemente era fabbricato rurale già dall'impianto del catasto. Si rileva la realizzazione di una pertinenza, forno di circa mq 4 altezza media m. 2 che ai sensi del R.R. n.2/2015 art 21 comma 3 lettera f) si tratta di opera in attività edilizia libera.

regolarizzabili mediante: Si presume conforme

Riferito limitatamente a: Corpo A

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La planimetria catastale è stata presentata nel 2003, precedentemente fabbricato rurale. La planimetria corrisponde in linea di massima con lo stato attuale. Per il forno non vi è obbligo di accatastamento.

regolarizzabili mediante: Regolare

Riferito limitatamente a: Corpo A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Non si tratta di un condominio

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 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nato a Roma (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/1 proprietario dal 09/01/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a ORVIETO DPTR UT ORVIETO (TR) in data 23/02/2011 ai nn. 95/9990/11 trascritto a Terni in data 09/04/2011 ai nn. 3206 di Reg. Part. Successione in morte di OMISSIS in data 09/01/2009.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a FICULLE (TR) il Omissis.....Proprietà
OMISSIS; Vedova OMISSIS nata a PARRANO (TR) il Omissis.....Usufrutto proprietario da data antecedente il ventennio al 29/10/1992 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Sveno Quaranta in data 03/11/1972 ai nn. 3196 di Rep. registrato a Orvieto in data 09/11/1972 ai nn. 1258, Mod. I trascritto a Orvieto in data 09/11/1972 ai nn. 1394 di formalità

Particella 153 (CORPO A) EX FABB RURALE della Superficie 96 mq, attuale part. 153 cat. C6 all'Urbano per COSTITUZIONE del 30/01/2003 Pratica n. 7161 in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. 103.1/2003)

OMISSIS nata a FICULLE (TR) il Omissis.....Proprietà 1000/1000 proprietario dal 29/10/1992 al 14/12/2000 in forza di denuncia di Successione in morte di OMISSIS, DENUNZIA del 29/10/1992 - Voltura n. 974.5/1993 in atti dal 28/09/1994.

Particella 153 (CORPO A) EX FABB RURALE della Superficie 96 mq, attuale part. 153 cat. C6 all'Urbano per COSTITUZIONE del 30/01/2003 Pratica n. 7161 in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. 103.1/2003).



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/2
OMISSIS nato a FICULLE (TR) il Omissis.....Proprietà per 1/2 proprietario dal
14/12/2000 al 09/01/2009 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ROMA
(RM) in data 14/06/2001 ai nn. 45, Vol. 114 trascritto a Terni in data 13/08/2006 ai nn.
7053 di Reg. Part. Successione in morte di OMISSIS in data 14/12/2000.
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/2000, Voltura n.
3663.1/2002-Pratica n. 00035770 in atti dal 05/2002.
La part.lla 153 del Fg. 4 (Corpo A) nella Trascrizione della successione è stata riportata
come Fg. 4 part. 153 sub 96 errato, da impianto al 10/05/2002 era FABBR RURALE di
mq 96 a Terreni senza subalterno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Garage, cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage, cantina sito in Ficulles (Terni) frazione
Olevole LOCALITA' OLEVOLE, snc.

Composto da: Si tratta di un fabbricato in muratura di pietrame, posto su terreno fortemente
acclive si sviluppa su 3 piani non comunicanti. In pratica una stanza sopra l'altra. Al piano -2
interrato con accesso dalla parte a valle si trova un locale cantina in pessime condizioni e umido,
pavimento in terra battuta, infisso porta in legno demolita, presenza di una tina in muratura per la
lavorazione delle uve. Sulla parete di fondo si apre l'ingresso della grotta profonda circa mt 7-8 m
che si allarga un po' sul fondo.

Al piano intermedio con ingresso laterale si trova un vano uso magazzino, pavimentato in cotto
rosso, pareti intonacate, porta ingresso in metallo. Altezza utile di circa m 2,20 . Il locale è dotato
di una finestra sulla parete a valle .

Al piano stradale complanare con la via pubblica un vano con ingresso dalla strada infisso in ferro
a 2 ante, il locale si presenta al grezzo dell'intonaco, pavimento in battuto di cemento, finestra sulla
parete di fondo infisso in legno e scuretti interni, camino in muratura ad angolo.

Il locale è dotato di impianto elettrico a vista, presenza anche di lavandino, non si sa se le forniture
sono autonome o derivano dal fabbricato Lotto 1. La copertura è a capanna con manto in laterizio
tegola e coppo. Controsoffitto ad altezza di m 2,50 circa

Completa il lotto area scoperta di circa mq 65 che contorna il fabbricato su 2 lati.

posto al piano T-S1-S2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa
commerciali mq **76,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà
per 1/1 foglio 4 mappale 153 categoria C6, classe 4, superficie catastale Totale: 58 mq, composto
da vani 72 mq, posto al piano S2 - T-S1, - rendita: Euro 133,87.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/01/2009 Sede E30
Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - ISTANZA 59727/2025 -
SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 11892.1/2025 - Pratica n. TR0059774 in atti dal
05/12/2025

Coerenze: COSTITUZIONE del 30/01/2003 Pratica n. 7161 in atti dal 30/01/2003
COSTITUZIONE (n. 103.1/2003).

Confina a Ovest con part.lla 158, a Sud con part.lle 696 e 150, a Est con part.lla 152.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa P.T. cm 290 circa, P.S.1 cm 220, P.S.2 cm 230
circa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30
del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Ambito territoriale Urbano - Macroarea di CO
Completamento

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Norme tecniche ed indici: **41.7- Macroarea di Completamento (Ol.Co)**

1. E' definita dalla porzione di territorio costituito dall'intera frazione di Olevole, quasi totalmente, da completare e riqualificare
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Viabilità e parcheggi
 - Aree per attrezzature di interesse collettivo
 - Aree per verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie complessiva non inferiore al 5% dell'intera macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. La destinazione d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 15%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attrezzature di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con Piano Attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima di nuovi edifici, ad esclusione di quelli di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 7,50.
12. La Macroarea Ol.Co è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie: ha 2,08
 - Popolazione residente: n. 52
 - Volume residuo del P. di F.: mc 1.200
 - incremento di volume residenziale: mc 0,00
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 58
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00, mentre per le nuove zone C non dovranno superare i ml 7,50, ad esclusione di quelli per attrezzature di interesse collettivo.
14. Il P.R.G.O gli ambiti che, pur non presentando le caratteristiche di zona omogenea A, definiscono il nucleo urbano storicizzato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantine Piano Interrato	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
Cantine Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
Garage-magazzino Piano Terra	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
area scoperta di corte	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
	Sup. reale lorda	141,00		141,00

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non visibili, materiale: si presume muratura.
Strutture verticali: materiale: muratura pietra faccia vista, condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: non visibile, condizioni: buone.
Note: Gronda realizzata con tavelloni in laterizio sporgenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: cemento al rustico, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Piano terra.
Pavim. Interna: materiale: terra battuta, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: piano interrato.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: piano terra.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Piano terra.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse rivestito lamiera.
Riferito limitatamente a: Piano intermedio.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: da demolire.
Riferito limitatamente a: piano interrato.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non visibile.

Accessori:

- A.1. Forno:** Addossato al fabbricato part 153 si trova un manufatto in muratura forno a legna avente dimensioni di circa m 2x2 altezza media circa 2 m. Copertura a capanna con manto in laterizio tegola e coppo.
- A.2. Grotta:** Al piano interrato del fabbricato, nella parete di fondo contro terra si trova una apertura nel muro che immette in una grotta scavata nel terreno per una lunghezza di circa mt 7-8. Terreno abbastanza umido nella stagione invernale.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficulles (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, .
Superficie complessiva di circa mq **860**.

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis....Proprietà per 1/1, foglio 4 mappale 150 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 860 mq, - reddito agrario: Euro 0,62, - reddito domenicale: Euro 1,78.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/01/2009 Sede E30 Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - ISTANZA 59727/2025 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 11892.1/2025 - Pratica n. TR0059774 in atti dal 05/12/2025

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Ovest con part.lle 695-696, a Sud con part.lle 241-277-650, a Est con part.lla 149.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia acclive

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Zone agricole Em (marginali)

Norme tecniche ed indici: **45.3.4. -Zone agricole Em (marginali)**

1. Sono le parti di territorio in abbandono o comunque con carattere di marginalità dal punto di vista agricolo.
2. Comprendono le aree calanchive prevalentemente ricomprese all'interno delle unità di paesaggio 4Ce, 4Ce7, 4Ce2, 4Ce3, 4Ce4 e 4Ce5, e la quasi totalità del territorio ad est della strada regionale Umbro-Casentinese.
3. Sono interessate dallo S.T.I.N.A. e dai vincoli: idrogeologico, di interesse faunistico, di interesse geologico, di interesse naturalistico-ambientale.
4. Nelle zone Em sono privilegiati interventi di riconversione a pascoli e prati pascolo la dei territori agricoli in abbandono, nonché la piantagione di siepi, filari e trasformazione di seminativi semplici in seminativi erborati ed interventi pilota per l'agricoltura biologica.
5. IL PRG.O stabilisce ulteriori indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo di 2 mq/ha.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	860,00	1,00	860,00
	Sup. reale lorda	860,00		860,00

Caratteristiche descrittive:

Terreno di forma regolare, pendenza degradante verso Sud Est. Terreno in stato di abbandono con presenza di alcuni olivi, è posto in adiacenza al terreno corte del fabbricato corpo A per tale motivo incluso nello stesso lotto.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti 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.

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 si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

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 all'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 2025/1) Agenzia del territorio, Zona R1

- Abitazioni civili €/mq 600,00 - 950 ,00 media €/mq 775,00,00 (stato conservativo normale) Le cantine accessorie non comunicanti in genere vengono valutate al 25%
- Capannoni tipici €/mq 240,00 - 475,00 media €/mq 357.50 stato normale (solo come parametro di riferimento)

Fonte Borsa Immobiliare Umbria II Trimestre 205 comune Fabbro

- Capannoni €/mq 200,00 - 250,00 stato agibile

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 ordinaria età 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 medio di **€/mq 200,00**.

Considerate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dei terreni, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti adottando come parametro il mq catastale. Da indagine di mercato effettuata e sulla base dei valori agricoli medi pubblicati ai fini delle espropriazioni per opere pubbliche, fonte Agenzia del Territorio su base dati commissione provinciale, si rileva la impossibilità di comparazione diretta con beni simili, soprattutto per alcune particolarità di posizione e di coltura in atto

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



del terreno, tuttavia si può effettuare una comparazione con terreni simili apportando eventuali apprezzamenti per particolarità intrinseche ed estrinseche dei terreni. La indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

- per i terreni qualità Uliveto non produttivo €/mq 1,10

In pratica il terreno è in stato di abbandono.

Per quanto esposto si reputa di

attribuire un valore di €/mq **1,50 in considerazione dalla vicinanza al centro abitato**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Ficulle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte Quotazione OMI Agenzia del Territorio

Fonte Borsa Immobiliare Umbria



8.3. Valutazione corpi

A. Garage, cantina

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
Cantine Piano Interrato	23,00	200,00 €	4.600,00 €
Cantine Piano Seminterrato	26,00	200,00 €	5.200,00 €
Garage-magazzino Piano Terra	27,00	200,00 €	5.400,00 €
area scoperta di corte	65,00	4,00 €	260,00 €
	141,00		15.460,00 €

- Valore corpo:	15.460,00 €
- Valore accessori:	2.000,00 €
- Valore complessivo intero:	17.460,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	17.460,00 €



B. Terreno agricolo

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
Terreno	860,00	1,50 €	1.290,00 €

- Valore corpo:	1.290,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	1.290,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	1.290,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage, cantina con annesso forno, grotta.	106,86	17.460,00 €	17.460,00 €
B	terreno agricolo	860	1.290,00 €	1.290,00 €

Beni mobili dal n. 29 al n. 30 + 56 di inventario contenuti all'interno degli immobili oggetto della presente, come da separata stima.

770,00 €

770,00 €

19.520,00 €

19.520,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



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:

2.928,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

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 arrotondato per difetto in considerazione dello stato in cui si trova il piano interrato del fabbricato:

Comprende beni mobili contenuti all'interno del fabbricato

16.000,00 €



Si Allega:

Allegato A – Documentazione catastale

Allegato B – Rilievo immobile

Allegato C – Atto di provenienza

Allegato D – Documentazione fotografica

Relazione lotto 002 creata in data 20/03/2026

Codice documento: F141-25-000005-002

il perito
Geom. Fabio Ciancuti



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





**Beni in Ficule (Terni) LOCALITA' OLEVOLE, n. 41/A
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzini sito in Ficule (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 41/A.

Composto da: Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato nel centro storico di Olevole (Frazione del comune di Ficule (TR)). Catastalmente categoria C/6 rimessa o stalle; di fatto risulta un magazzino adattato ad uso saltuario civile visto la presenza di un bagno con scaldacqua elettrico, una cucina a legna, impianto elettrico che sembra essere derivato dal fabbricato di fronte di cui al Lotto 1 della presente. Si tratta di 2 locali comunicanti su uno dei quali è stato ricavato un bagno, rifiniture interne a civile. I 2 locali sono pavimentati in cotto le pareti intonacate con intonaco grezzo tinteggiato di bianco. Il locale bagno dotato di doccia, wc, bidet e lavabo, pareti rivestite in ceramica a tutta altezza. Il locale d'ingresso ha il soffitto a volta, l'altro locale soffitto travi in legno con tavolato. Non si è rilevato la presenza di interruttore generale energia elettrica, l'impianto sembra essere derivato dal fabbricato Lotto 1 della presente. Per la fornitura di acqua sembra presente contatore di fornitura posto sull'eterno. posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda catastale complessiva di circa mq **42,35**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis....Proprietà per 1/I foglio 4 mappale 142/6-171/6 graffati subalterno Rispettivamente sub 6 e sub 6, categoria C6, classe 1, superficie catastale Totale: 30 mq, composto da vani 30 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 32,54.

Derivante da: Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 09/01/2009 Sede T3G Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n.11060.2/2025 - Pratica n. TR0051439 in atti dal 04/11/2025

Coerenze: Unità immobiliari graffate

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord con part.lla 140-141, a Sud ed Est con part.lla 169-143 e strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La località Olevole fa parte del Comune di Ficule dal quale dista in linea d'aria circa 4 km. Ficule è un comune italiano di 1551 abitanti della provincia di Terni in Umbria situato 20 Km a Nord di Orvieto. Località situata all'interno di un sistema collinare impervio nel quale la natura solo parzialmente antropizzata, è l'aspetto predominante del paesaggio.

Trattasi di locali magazzino posti al piano terreno di un fabbricato di remota costruzione in muratura di pietra, presente nella mappa di impianto del catasto risalente a fine anni 40. La muratura in pietra ha uno spessore di circa 1 m in corrispondenza della porta d'ingresso. Si accede tramite porta in legno ad 1 anta che affaccia su spazio pubblico tipo piazzetta, è presente una lampada esterna tipo lanterna con cavo proveniente dall'interno, numero civico in cotto con numero 41/A.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono Orvieto.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (4,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



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 giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM), contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 01/02/2019 ai nn. 1012/10919 di Rep. iscritto a Terni in data 14/06/2019 ai nn. 731 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 485.151,54

importo capitale: euro 242.575,77

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM), contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/09/2022 ai nn. 1420/10922 di Rep. iscritto a Terni in data 13/09/2022 ai nn. 1351 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 717.205,88

importo capitale: euro 358.602,94

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale Tribunale di Terni a favore Massa dei Creditori di OMISSIS contro OMISSIS a firma Tribunale di Terni in data 19/04/2025 ai nn. 6/2025 di Rep. Trascritta a Terni in data 15/05/2025 ai nn. 4253 di Reg Part.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si veda **Allegato B**

Da accesso atti presso il comune non sono emersi titoli edilizi riguardanti l'unità immobiliare. Unico riferimento per la consistenza dell'immobile è la planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente che risale al 1941. Rispetto ad essa si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Spostamento apertura che collega i 2 locali
- 2) Realizzazione di un bagno
- 3) Possibile cambio d'uso

regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

In merito al punto 1 lo spostamento di apertura su muratura portante risulta violazione della normativa tecnica in materia di sicurezza per le zone sismiche. Tuttavia lo spostamento sembra non modificare significativamente la variazione di rigidità, resistenza e capacità di deformazione che comunque dovrebbe risultare contenuta entro il 10-15%. Tuttavia prudenzialmente si ritiene di dover effettuare intervento locale di cerchiatura della apertura. Si dovrà depositare all'ufficio sismico della Regione progetto di intervento locale sanante lo spostamento dell'apertura.

In merito al punto 2 la realizzazione di un bagno all'interno di locali non residenziali risulta comunque possibile trattandosi di opera di manutenzione straordinaria.

In merito al punto 3, premesso che i locali non hanno impianto di riscaldamento dedicato agli ambienti ma solo una stufa a legna e che non mi risulta vietato pavimentare e intonacare locali non residenziali; si ritiene che non ci sia nessun abuso in merito ad eventuale cambio d'uso. Il cambio d'uso risulta comunque possibile visto che si tratta di locali al piano terreno e la L. R. 1/2015 prevede espressamente la possibilità di cambio d'uso dei locali al piano terreno dei fabbricati.

Il titolo edilizio necessario per la sanatoria delle opere è la SCIA a sanatoria, in quanto comprende lo spostamento dell'apertura su muro portante, opera strutturale.

Spese tecniche stimate per SCIA a sanatoria: 1000,00 €

spese tecniche verifica sismica e deposito: 600,00 €

Sanzioni stimate: 1500,00 €

Costo opere di cerchiatura apertura stimate: € 2000,00

Oneri totali: 5.100,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

la planimetria catastale che identifica l'immobile oggetto della presente risale al 1941. La planimetria non risulta conforme sia per la realizzazione del bagno e spostamento apertura sia per approssimazioni grafiche non tollerate attualmente.

regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione catastale

Spese tecniche stimate: 500,00 €

Diritti catasto: 70,00 €

Oneri totali: 570,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Non si rileva condominio preconstituito

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 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 proprietario dal 09/01/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DPTR UT ORVIETO (TR) in data 23/02/2011 ai nn. 95/9990/11 trascritto a Terni in data 19/04/2011 ai nn. 3206 di Reg. Part. Successione in morte di OMISSIS in data 09/01/2009.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nato a Ficulle il Omissis.....prop. 1/1proprietario da data antecedente il ventennio al 09/01/2009 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Alessandro Pongelli in data 27/05/1989 ai nn. 4114 di Rep. registrato a Perugia in data 16/06/1989 ai nn. 2988 trascritto a Terni in data 12/07/1989 ai nn. 4303 di Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE: Da accesso atti al comune di Ficulle non si rilevano titoli edilizi per l'immobile oggetto della presente

Descrizione **magazzini** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzini sito in Ficulle (Terni) frazione Olevole LOCALITA' OLEVOLE, n. 41/A.

Composto da: Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato nel centro storico di Olevole (Frazione del comune di Ficulle (TR)). Catastalmente categoria C/6 rimessa o stalle; di fatto risulta un magazzino adattato ad uso saltuario civile visto la presenza di un bagno con scaldia acqua elettrico, una cucina a legna, impianto elettrico che sembra essere derivato dal fabbricato di fronte di cui al Lotto 1 della presente. Si tratta di 2 locali comunicanti su uno dei quali è stato ricavato un bagno, rifiniture interne a civile. I 2 locali sono pavimentati in cotto le pareti intonacate con intonaco grezzo tinteggiato di bianco. Il locale bagno dotato di doccia, wc, bidet e lavabo, pareti rivestite in ceramica a tutta altezza. Il locale d'ingresso ha il soffitto a volta, l'altro locale soffitto travi in legno con tavolato. Non si è rilevato la presenza di interruttore generale energia elettrica, l'impianto sembra essere derivato dal fabbricato Lotto 1 della presente. Per la fornitura di acqua sembra presente contatore di fornitura posto sull'eterno. posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda catastale complessiva di circa mq **42,35**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1

foglio 4 mappale 142/6-171/6 graffati subalterno Rispettivamente sub 6 e sub 6, categoria C6, classe 1, superficie catastale Totale: 30 mq, composto da vani 30 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 32,54.

Derivante da: Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 09/01/2009 Sede T3G Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n.11060.2/2025 - Pratica n. TR0051439 in atti dal 04/11/2025

Coerenze: Unità immobiliari graffate

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord con part.lla 140-141, a Sud ed Est con part.lla 169-143 e strada.

L'edificio è stato costruito nel: remota costruzione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,65.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Ambito territoriale Urbano - Macroarea di CO Completamento

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Norme tecniche ed indici: **41.7- Macroarea di Completamento (Ol.Co)**

1. E' definita dalla porzione di territorio costituito dall'intera frazione di Olevole, quasi totalmente, da completare e riqualificare
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Viabilità e parcheggi
 - Aree per attrezzature di interesse collettivo
 - Aree per verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie complessiva non inferiore al 5% dell'intera macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. La destinazione d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 15%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attrezzature di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con Piano Attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima di nuovi edifici, ad esclusione di quelli di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 7,50.
12. La Macroarea Ol.Co è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie: ha 2,08
 - Popolazione residente: n. 52
 - Volume residuo del P. di F.: mc 1.200
 - incremento di volume residenziale: mc 0,00
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 58
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00, mentre per le nuove zone C non dovranno superare i ml 7,50, ad esclusione di quelli per attrezzature di interesse collettivo.
14. Il P.R.G.O gli ambiti che, pur non presentando le caratteristiche di zona omogenea A, definiscono il nucleo urbano storicizzato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
n. 2 Locali cantina/magazzino comunicanti e con accesso indipendente	Sup. reale lorda	42,35	1,00	42,35
	Sup. reale lorda	42,35		42,35

Accessori:

Giudice Dr. Francesca Grotteria
Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco
Perito: Geom. Fabio Ciancuti



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti 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.

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 si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

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 all'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 2025/1) Agenzia del territorio, Zona R1

- Abitazioni civili €/mq 600,00 - 950 ,00 media €/mq 775,00,00 (stato conservativo normale) Le cantine accessorie non comunicanti in genere vengono valutate al 25%
- Capannoni tipici €/mq 240,00 - 475,00 media €/mq 357.50 stato normale (solo come parametro di riferimento)

Fonte Borsa Immobiliare Umbria II Trimestre 205 comune Fabbro

- Capannoni €/mq 200,00 - 250,00 stato agibile

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 ordinaria età 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 medio di **€/mq 400,00**. In considerazione di possibili cambio d'uso dei locali al piano terreno di fabbricati residenziali, e delle finiture interne dei locali.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Ficule, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate
Fonte Borsa Immobiliare Umbria.

8.3. Valutazione corpi

A. magazzini

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
n. 2 Locali cantina/magazzino comunicanti e con accesso indipendente	42,35	400,00 €	16.940,00 €
- Valore corpo:			16.940,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			16.940,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			16.940,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzini	42,35	16.940,00 €	16.940,00 €

Beni mobili dal n. 38 al n. 355 di inventario contenuti all'interno degli immobili oggetto della presente, come da separata stima.

795,00 €	795,00 €
17.735,00 €	17.735,00 €

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:

2.660,25 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

5.670,00 €

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 arrotondato:

Comprende beni mobili contenuti all'interno del fabbricato

9.500,00 €

Si Allega:

Allegato A – Documentazione catastale

Allegato B – Rilievo immobile

Allegato C – Atto di provenienza

Allegato D – Documentazione fotografica

Relazione lotto 003 creata in data 20/03/2026

Codice documento: F141-25-000005-003

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Beni in Orvieto (Terni) VIA DEI SARACINELLI n. 32
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Orvieto (Terni) VIA DEI SARACINELLI n. 32.

Composto da: All'appartamento si accede da ampio vicolo carrabile tramite un portone in legno a 2 ante tipo alla mercantile colore scuro. Immette su un locale con soffitto volta a botte ribassata altezza al centro m 2,85 circa, il locale contiene la scala con gradini rivestiti in marmo che porta al piano 1, ingresso e un ripostiglio con acquaio ricavato lungo il lato destro, nella volta è presente una vistosa macchia di infiltrazioni provenienti dal bagno sovrastante probabile perdita. Al piano 1 troviamo ballatoio che disimpegna un bagno e l'accesso al vano cucina, il ballatoio ha notevole altezza di m 4,85 il bagno contenuto in questo vano è stato controsoffittato all'altezza di m 2,11, il solaio di soffitto è in legno a vista in mediocre stato di conservazione. Il bagno è dotato di apertura finestrata che affaccia sul vicolo, il ballatoio a 2 finestre in alto dotate di inferriata e rete metallica (non si sa dove affacciano probabilmente in un distacco). Dal ballatoio si hanno 3 vani in successione, il primo vano cucina di ampie dimensioni. altezza interna limitata a m 3,55 da un controsoffitto in pessime condizioni. altezza al solaio m. 4,93, solaio in legno travi e tavolato, l'ambiente è dotato di ampia apertura finestrata che affaccia sul vicolo. Dalla cucina al grande salone di circa mq 43 mq altezza interna di m. 5,25 solaio in legno e tavolato in pessime condizioni, orditura secondaria rinforzata con travi in ferro, dotato di ampia apertura finestrata che affaccia sullo slargo di via Pertusa. Dal salone si accede ad un vano ricavato sopra una volta ribassata sovrastante il vicolo e collegata al muro di fronte. Il vano architettonicamente si distingue dal resto dell'appartamento per avere in copertura una volta a crociera impostata su una cornice, su un lato la volta è stata raccordata da un'unghia che forma una specie di abside sulla parete di fondo, in pratica sembra essere una cappella privata. Il vano è esterno al fabbricato ed è indipendente cielo terra e posto al di sopra del vicolo. la copertura sembra essere in pessimo stato di manutenzione soprattutto in un angolo dove esternamente la trasenna è aggredita da vegetazione e risulta in pessime condizioni, in corrispondenza del quale si è evidenziata sia internamente che esternamente una vistosa crepa verticale e infiltrazioni di acque meteoriche.

Le finiture interne sono rimaste quelle degli anni 50-60 pavimenti in graniglia, impianti da rifare manca impianto di riscaldamento ecc. posto al piano P.T e p.1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprietà per 1/1 foglio 183 mappale 243/4-248/1 graffate subalterno Rispettivamente sub 4 e sub 1, categoria A/3, classe 7, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 383,47.

Derivante da: Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 09/01/2009 Sede T3G Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n.11060.2/2025 - Pratica n. TR0051439 in atti dal 04/11/2025

Coerenze: Unità immobiliari graffate.

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord con part.IIe 246-247, a Sud con part.IIa 249 a Est Via dei Saracinelli.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





Orvieto è un comune italiano di circa 19.604 abitanti della provincia di Terni, si trova nel settore sud-occidentale dell'Umbria, in provincia di Terni, confinando ad est con la provincia di Perugia e a sud con la provincia di Viterbo nel Lazio.

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

Appartamento in centro storico di Orvieto in Via Dei Saracinelli n. 32 posto al piano Terra e 1 di un articolato complesso edilizio che forma intero isolato delimitato da Via Pertusa, Via Adolfo Cozza e Via Dei Saracinelli. Si accede da Via Pertusa in corrispondenza di uno slargo che forma quasi una piazzetta che proseguendo con ampio vicolo a sfociare in via Dei Saracinelli. L'ingresso all'appartamento si trova in questo vicolo appena passato lo slargo da Via Pertusa. Ci si trova a circa m 280 dall'uscita ascensore parcheggio a pagamento campo della fiera e a m 140 da porta Romana (uscita del centro storico). Il fabbricato è di antica costruzione e l'appartamento ha le caratteristiche architettoniche peculiari di pregio relative al periodo; grande salone, altezze notevoli, presenza di volte ecc. Affaccia in parte sul vicolo, in parte sullo slargo di Via Pertusa.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Todi, Perugia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Peglia, Lago di Corbara, Lago di Bolsena, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo Di Orvieto.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), ferrovia (4,2), autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

Risultano invece dei beni mobili vari come da verbale di inventario (dal n. 32 al n. 36) e successiva stima per importo di € 290,00.

Gli immobili oggetto della presente sono venduti nello stato in cui si trovano compreso quanto contenuto al loro interno.

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:

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Omissis... Banca di credito cooperativo Soc. Coop.** Con sede in Città della Pieve, **contro Omissis...**, a firma di Notaio Campioni franco in data 24/02/2011 ai nn. 21561/13619 di Rep. iscritto a Terni in data 01/03/2011 ai nn. 418 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 180.000,00

importo capitale: euro 90.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM), contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 01/02/2019 ai nn. 1012/10919 di Rep. iscritto a Terni in data 14/06/2019 ai nn. 731 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 485.151,54

importo capitale: euro 242.575,77

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA (RM), contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/09/2022 ai nn. 1420/10922 di Rep. iscritto a Terni in data 13/09/2022 ai nn. 1351 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 717.205,88

importo capitale: euro 358.602,94

Riferito limitatamente a: Tra altri immobili

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale Tribunale di Terni a favore Massa dei Creditori di OMISSIS contro OMISSIS a firma Tribunale di Terni in data 19/04/2025 ai nn. 6/2025 di Rep. Trascritta a Terni in data 15/05/2025 ai nn. 4253 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:

Non sono state riscontrate difformità con lo stato attuale Tav. 1 della pratica edilizia Autorizzazione in Sanatoria ar 13 L. 47/85 pratica edilizia n. 5/486 regolarizzabili mediante: **Non necessita**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non sono state riscontrate difformità**

regolarizzabili mediante **Non necessita**

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: Non risulta un condominio precostituito, tuttavia l'appartamento è parte di un fabbricato complesso ed in gran parte l'appartamento è situato al piano 1 quindi risultano sia dei locali sottostanti sia locali sovrastanti di proprietà di terzi.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis.....Proprieta' per 1/1 proprietario dal 09/01/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DPTR UT ORVIETO (TR) in data 23/02/2011 ai nn. 95/9990/11 trascritto a Terni in data 19/04/2011 ai nn. 3206 di Reg. Part. Successione in morte di OMISSIS in data 09/01/2009.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a CASTEL GIORGIO (TR) il Omissis.....usuf. 1000/1000

OMISSIS nato a ORVIETO (TR) il Omissis.....Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

OMISSIS nato a BASSANO IN TEVERINA (VT) il Omissis.....Nuda proprietà per 1/2 da data antecedente il ventennio al 02/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gianni Fragomeni in data 26/09/1997 ai nn. 20574 di Rep. registrato a Terni in data 10/05/2008

OMISSIS nato a ORVIETO (TR) il Omissis.....proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

OMISSIS nato a BASSANO IN TEVERINA (VT) il Omissis.....proprieta' per 1/2 proprietario dal 02/12/2007 al 07/05/2008 in forza di Ricongiungimento di usufrutto RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/12/2007 - Voltura n. 826.1/2008 - Pratica n. TR0026505 in atti dal 21/02/2008.

OMISSIS nato a Ficulle il Omissis.....prop. 1/1 proprietario dal 07/05/2008 al 09/01/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fabio ARRIVI in data 07/05/2008 ai nn. 30040 di Rep. registrato a Perugia in data 10/05/2008 ai nn. 8131 trascritto a Terni in data 12/05/2008 ai nn. 3488 di Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. N. 1/228 del 1974 per lavori di Opere interne limitatamente al corpo di fabbrica da terra a cielo nella zona di ingresso al P.T. ed al sovrastante P.1 Concessione Edilizia Vedere allegata Relazione Tecnica Descrittiva della Autorizzazione in Sanatoria n. 5/486

P.E. n. Autorizzazione in Sanatoria art 13 L. 47/85, pratie Edilizia 5/486 per lavori di Lavori eseguiti nell'appartamento in Orvieto Via Saracinelli n. 32 intestata a Andreani Augusta. Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art 13 dalla legge 47/85 presentata in data 12/07/1997- n. prot. 5 rilasciata in data 03/09/1997- n. prot. 9700030.

Trattasi della richiesta in sanatoria per le opere non realizzate previste nella C.E del 1974

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Orvieto (Terni) VIA DEI SARACINELLI n. 32.



Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti





Composto da All'appartamento si accede da ampio vicolo carrabile tramite un portone in legno a 2 ante tipo alla mercantile colore scuro. Immette su un locale con soffitto volta a botte ribassata altezza al centro m 2,85 circa, il locale contiene la scala con gradini rivestiti in marmo che porta al piano 1, ingresso e un ripostiglio con acciaio ricavato lungo il lato destro, nella volta è presente una vistosa macchia di infiltrazioni provenienti dal bagno sovrastante probabile perdita. Al piano 1 troviamo ballatoio che disimpegna un bagno e l'accesso al vano cucina, il ballatoio ha notevole altezza di m 4,85 il bagno contenuto in questo vano è stato controsoffittato all'altezza di m 2,11, il solaio di soffitto è in legno a vista in mediocre stato di conservazione. Il bagno è dotato di apertura finestrata che affaccia sul vicolo, il ballatoio a 2 finestre in alto dotate di inferriata e rete metallica (non si sa dove affacciano probabilmente in un distacco). Dal ballatoio si hanno 3 vani in successione, il primo vano cucina di ampie dimensioni. altezza interna limitata a m 3,55 da un controsoffitto in pessime condizioni. altezza al solaio m. 4,93, solaio in legno travi e tavolato, l'ambiente è dotato di ampia apertura finestrata che affaccia sul vicolo. Dalla cucina al grande salone di circa mq 43 mq altezza interna di m. 5,25 solaio in legno e tavolato in pessime condizioni, orditura secondaria rinforzata con travi in ferro, dotato di ampia apertura finestrata che affaccia sullo slargo di via Pertusa. Dal salone si accede ad un vano ricavato sopra una volta ribassata sovrastante il vicolo e collegata al muro di fronte. Il vano architettonicamente si distingue dal resto dell'appartamento per avere in copertura una volta a crociera impostata su una cornice, su un lato la volta è stata raccordata da un'unghia che forma una specie di abside sulla parete di fondo, in pratica sembra essere una cappella privata. Il vano è esterno al fabbricato ed è indipendente cielo terra e posto al di sopra del vicolo. la copertura sembra essere in pessimo stato di manutenzione soprattutto in un angolo dove esternamente la trasenna è aggredita da vegetazione ed è in pessime condizioni in corrispondenza del quale si è evidenziata sia internamente che esternamente una vistosa crepa verticale e infiltrazioni di acque meteoriche.

Le finiture interne sono rimaste quelle degli anni 50-60 pavimenti in graniglia, impianti da rifare manca impianto di riscaldamento ecc. posto al piano P.T e p.1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a ROMA (RM) il Omissis....Proprietari per 1/1 foglio 183 mappale 243-248 subalterno Rispettivamente sub 4 e sub 1, categoria A/3, classe 7, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 383,47.

Derivante da: Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 09/01/2009 Sede T3G Registrazione Volume 9990 n. 95 registrato in data 23/02/2011 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n.11060.2/2025 - Pratica n. TR0051439 in atti dal 04/11/2025

Coerenze: Unità immobiliari graffate.

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord con part.lla 246-247, a Sud con part.lla 249 a Est Via dei Saracinelli.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 32, ha un'altezza interna di circa mt 2.37 il P.T.; mt 5.00 circa (media) il P.1, il bagno mt 2.11.

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 A1 NUCLEO STORICO

Norme tecniche ed indici: -**Art 6. Prescrizioni per gli interventi nelle zone A**

1-Le zone A comprendono le parti del territorio comunale che presentano insediamenti urbanistici ed edilizi aventi carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Le zone A sono comprese nel perimetro alto della Rupe di Orvieto e nei nuclei storici sparsi. Nella zona A:... ..

-Art. 7 Articolazione della zona A

1. La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Zona A1. Sono zone caratterizzate in prevalenza da edilizia esistente al 1863 quale risultava dal catasto gregoriano e così come riportata nella tav. 3 Centro Storico del PRG.O ancorché trasformata in epoche successive. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.

Vincoli: Paesaggistico e Centro Storico

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano Terra e Primo	Sup. reale lorda	148,00	1,00	148,00
	Sup. reale lorda	148,00		148,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: Cordoli continui, materiale: muratura, condizioni: Non visibili.

Note: Tranne il locale indipendente sopra il vicolo che necessita di consolidamento strutturale, non sono visibili apprezzabili lesioni strutturali dovute a cedimenti fondali.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Note: Tranne il locale sopra al vicolo che necessita del rifacimento della copertura e consolidamento strutturale per la presenza di una lesione verticale importante in corrispondenza di un angolo. Presenza di lesioni e infiltrazioni anche nel muro divisorio tra bagno e ballatoio ma non si tratta di un muro portante.

Travi:

materiale: legno, condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: legno, condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Note: La restante parte della copertura non è visibile in quanto è parte dei piani sovrastanti.

Scale:

Riferito limitatamente a: Il locale sopra il vicolo..

tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura e acciaio, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, condizioni: scarse.

Note: Restante non visibile

Riferito limitatamente a: La copertura del locale sopra il vicolo.

Pareti esterne:

materiale: muratura blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: pessime.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: pessime.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da demolire.

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da demolire.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti 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.

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 si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

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 all'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 2025/1) Agenzia del territorio, Zona B1

- Abitazioni civili €/mq 1.000,00 - 1.500,00 media €/mq 1.250,00 (stato conservativo scadente)

Fonte Borsa Immobiliare Umbria

- Centro Storico da ristrutturare €/mq 500,00 - 800,00

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 per **le abitazioni €/mq 800,00**, (per immobile da ristrutturare).

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 2024/2.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Francesca Grotteria

Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco

Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Appartamento Piano Terra e Primo	148,00	800,00 €	118.400,00 €
- Valore corpo:			118.400,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			118.400,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			118.400,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	148,00	118.400,00 €	118.400,00 €

Beni mobili dal n. 32 al n. 36 di inventario contenuti all'interno degli immobili oggetto della presente, come da separata stima.	290,00 €	290,00 €
	118.690,00 €	118.690,00 €

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:

17.803,50 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

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:

Comprende beni mobili contenuti all'interno del fabbricato **100.886,50 €**

Si Allega:
Allegato A – Documentazione catastale
Allegato B – Rilievo immobile
Allegato C – Atto di provenienza
Allegato D – Documentazione comune edilizia
Allegato E – Documentazione fotografica

Relazione lotto 004 creata in data 20/03/2026
Codice documento: F141-25-000005-004

VENDIBILITÀ DEI LOTTI

Gli immobili di cui ai lotti 1-2-3 si trovano tutti nella località Olevole del Comune di Ficulle, il Lotto 1 è un fabbricato uso abitazione e 2 particelle di terreno, una in adiacenza ed una nella immediata prossimità del fabbricato. Il Lotto 2 è un fabbricato su 3 piani con 3 locali magazzino ed un terreno adiacente, distante circa m 20 dal Lotto 1. Il Lotto 3 è un magazzino distante circa m 7 dal Lotto 1 proprio di fronte.

I Lotti 2 e 3 sia per destinazione sia per la vicinanza possono considerarsi immobili complementari al Lotto 1 e tenuto conto dei valori di stima potrebbe essere conveniente vendere i Lotti 1-2-3 in unico Lotto risparmiando sulle spese delle vendite. Tuttavia i lotti 2 e 3 hanno comunque autonoma funzionalità. Il loro carattere complementare si estende alle abitazioni che formano il borgo antico di Olevole e quindi possono essere venduti anche separatamente tenendo conto del mercato ristretto a cui si rivolge la vendita. In caso di vendita separata si consiglia di avvisare che impianto elettrico e idrico potrebbero derivare dal Lotto 1 e che quindi necessitano di essere scollegati e di attivare nuova fornitura.

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

Giudice Dr. Francesca Grotteria
Curatore/Custode: Dottore Commercialista Marco Panebianco
Perito: Geom. Fabio Ciancuti