
TRIBUNALE DI TERNI
FALLIMENTARE

Fallimento
OMISSIS

LOTTO 2

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

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

ELABORATO PERITALE

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

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

cellulare: 3395807991

email fabio.ciancuti@tin.it

**Beni in Orvieto (Terni) Via Garigliano n. 9-11-13-15-17-19
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Garigliano n. 9-11-13-15-17-19

Composto da Ampio locale uso ufficio al piano terra con n. 4 ingressi dall'esterno e ampie vetrine. Ingresso con sala di attesa, 2 corridoi uno a destra e l'altro a sinistra che disimpegnano n. 7 ampi locali con destinazione direzionale, n. 2 bagni posti all'estremità dei corridoi un locale archivio ricavato da locali ex servizi igienici. L'ampio locale risulta dalla fusione di 2 unità immobiliari, si evince dal fatto che l'impianto di riscaldamento è suddiviso in 2 zone ognuna dotata di propria caldaia a metano posta all'interno dei bagni, riscaldamento a radiatori in alluminio. Tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione. Pavimenti parte in linoleum e parte in vecchia ceramica, vetrate vetrine in alluminio anodizzato con serranda metallica avvolgibile sull'esterno, infissi finestra in legno e vetro semplice con tapparelle. Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Ampio locale interno è dotato di porta blindata tipo da esterno. Locali in stato normale di conservazione in relazione al tempo di realizzazione.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **223**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 195 subalterno 2, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 223, composto da vani 10 vani, posto al piano T, - rendita: 3.124,56.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord-Est con Scala B, a Sud-Ovest con scala A, a Sud-Ovest con area annessa comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La frazione o località di **Sferracavallo** dista **1,66** chilometri dal medesimo comune di Orvieto di cui essa fa parte. sorge a **161** metri sul livello del mare ha una popolazione di circa 1990 abitanti. . L'intero comune di Orvieto ha una popolazione di circa 19604 abitanti

Orvieto sorge su una rupe di tufo, tra i 280 e i 325 m s.l.m. che domina la valle del fiume Paglia, affluente di destra del Tevere. Questa enorme mesa tufacea, che si erge dai venti ai cinquanta metri dal piano della campagna, si deve al collasso di *ground source* (correnti piroclastiche, nubi e valanghe ardenti) dall'attività quaternaria dei vulcani del sistema Volsinio, relitto della caldera che ospita il lago vulcanico maggiore d'Europa, quello di Bolsena. Con 281 km² di superficie, è uno dei cinquanta comuni più estesi italiani per superficie. Il punto più alto è il monte Peglia (837 m s.l.m.), al confine con il comune di San Venanzo. Il territorio di Orvieto era parte della comunità montana Monte Peglia e Selva di Meana e parte di esso insiste nella valle del Tevere oggi parco fluviale del Tevere. Centro storico di notevole bellezza con il maestoso duomo che domina tutto l'edificato storico.

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

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

Locali uffici al piano terra di palazzina residenziale in Via Garigliano nella Fraz. di Sferracavallo Orvieto (TR). Palazzina costruita nei primi anni 80 si sviluppa su 5 piani di cui uno interrato. Struttura in cemento armato tamponatura a cassa vuota con cortina di laterizio sull'esterno, parte intonaco tinteggiato i vani scala. Copertura a falde inclinate ed in piano i vani scala. Ampi locali al piano terra con 6 vetrine che affacciano sulla corte esterna del fabbricato aperta alla via pubblica. Si trova in area non centrale della Frazione ma vicino alle vie più trafficate Via Po e Via Tevere. Affaccia su viale parzialmente alberato. Palazzina costruita nei primi anni 80.

Caratteristiche zona: suburbana residenziale commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), autostrada (5,8), ferrovia (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annotata) derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento a favore di **MEDIO CREDITO DELL'UMBRIA - BANCA PER IL CREDITO A MEDIO TERMINE S.P.A., contro OMISSIS,**

a firma di Notaio Pongelli Franco in data 19/03/1996 ai nn. 150751 di Rep. iscritto a Terni in data 09/04/1996 ai nn. 384 di Reg. Part.

importo ipoteca: £ 1.350.000.000

importo capitale: £ 500.000.000

Ipoteca comprendente anche i proporzionali diritti della corte Fg. 125 Part. 195

Debitori non datori di ipoteca OMISSIS

Annotazione per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/06/2000 al n. 917 di Reg. Part.

Iscrizione scaduta e non rinnovata.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS per la quota di 1/1,** a firma di Notaio Clericò

Filippo in data 23/04/2013 ai nn. 13856/9535 di Rep. iscritto a Terni in data 24/04/2013 ai nn. 462 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS** per la quota di 1/1, a firma di Notaio Pongelli Alessandro in data 15/12/2005 ai nn. 79876/7040 di Rep. iscritto a Terni in data 19/12/2005 ai nn. 4106 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 2.400.000,00
importo capitale: € 1.200.000,00
OMISSIS intervenuto quale titolare ed unico proprietario dell'impresa individuale omonima

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

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

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

a) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto la C.E. IN SANATORIA L. 47/85 Prot. 37/86 si riscontra una diversa distribuzione interna dei vani.

ABUSO: MODIFICA PROSPETTICA dovuta alla modifica della finestra nel lato Nord-Ovest, anziché unica finestra ne sono state realizzate 2. Vedi allegato B regolarizzabili mediante SCIA a sanatoria Scia a sanatoria per modifiche interne e modifica prospetto. Comprende autorizzazione paesaggistica per modifiche prospettiche

Spese tecniche stimate: € 2.000,00

sanzione stimata: € 1.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

b) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per i locali oggetto della presente da successive indagini svolte, risulta rilasciato certificato di agibilità n. 297 del 03/08/1982, allegato H, riferente al fabbricato nello stato progettato ed eseguito fino al 1982 (piano terra portico e negozi). Non si rileva agibilità successiva per i locali al piano terra risultanti dalla tamponatura del portico e cambio d'uso abilitati con concessione a sanatoria L. 47/85 n. 37/86 del 23/01/1989. Potrebbe anche esistere ma da accesso atti al comune di Orvieto e alla USL Umbria 2 nulla è emerso. **In proposito premetto di dire che l'archivio del comune e le pratiche di accesso atti sono alquanto approssimative.** regolarizzabili mediante Dichiarazione di agibilità Richiede il reperimento dei certificati di conformità degli impianti. Il collaudo statico è stato depositato in data 10/12/1981 prot 5342. Vedi Allegato F

Dichiarazione di rispondenza impianti spese stimate: € 1.800,00

Spese tecniche agibilità: € 600,00

Diritti comune stimati: € 150,00

Oneri totali: € 2.550,00

- c) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si riscontra inoltre rispetto ai titoli edilizi visionati una diversa altezza dei locali interni. Nei titoli edilizi peraltro poco dettagliati l'altezza interna risulta in un primo momento di m 2,60 (portico al piano terreno del fabbricato) poi sembra aumentare a m 2,80 a seguito di variante in corso d'opera che trasforma il portico in negozi. La stessa altezza di interpiano si riscontra negli elaborati grafici dei calcoli strutturali depositati per opere a struttura in calcestruzzo armato presso ufficio sismico della Regione.(si rileva nella sola sezione del vano scala) Si veda allegato F stralcio progetto strutturale. **In realtà si riscontra una altezza interna di m 2,96. Misura che supera la tolleranza prevista dall'art 147bis della L.R. 1/2015**

regolarizzabili mediante: Si tratta di tolleranza esecutiva e non costituisce difformità edilizia ai sensi del comma 4 art 147bis L.R. 1/2015. Ai sensi dello stesso comma le tolleranze esecutive sono dichiarate da un tecnico abilitato nei casi in esso previsti.

Ai fini urbanistici l'aumento dell'altezza di un singolo piano con conseguente aumento di volume urbanistico dovrebbe rientrare nella tolleranza del 2% inteso il volume come volume complessivo di tutto il fabbricato condominiale. Inoltre l'aumento dell'altezza sembra essere al di sotto del piano esterno di riferimento visto che è stato creato con dislivello interno più basso del livello esterno del marciapiede e quindi ininfluenza ai fini del calcolo volumetrico urbanistico.

Ai fini strutturali la tolleranza del 2% dovrebbe essere rispettata se rapportata all'intera altezza del fabbricato, ma la normativa Regionale riferisce la tolleranza alle dimensioni dell'edificio "o delle singole unità immobiliari", mentre la normativa Nazionale riferisce la tolleranza del 2% alle singole unità immobiliari.

L'ufficio sismico da me interpellato non ha saputo dare risposta esauriente alla questione se la congiunzione "o" sia da intendere disgiuntiva esclusiva oppure disgiuntiva inclusiva, rimanendo sul dato che se riferito all'intero edificio rientra nella tolleranza se riferito alla singola unità siamo fuori tolleranza.

Se prevale la normativa Regionale ed interpretando la "o" di congiunzione come possibile alternativa si dovrebbe rientrare nella tolleranza verificando il rispetto dell'intera altezza del fabbricato (cosa non facile perché si dovrebbe entrare all'interno delle unità immobiliari di ogni piano proprietà di terzi a cui non ho titolo di accedere) altrimenti si è obbligati alla Verifica di Sicurezza Sismica dell'intero fabbricato.

La verifica di sicurezza comporta di verificare mediante calcolo che la struttura del fabbricato sia verificata, con la normativa tecnica attuale. Calcolo effettuato da Ingegnere strutturista previo verifica dei materiali e delle dimensioni effettive delle strutture.

La normativa Regionale consente in caso di Vds negativa, l'esecuzione di opere che consentano il raggiungimento di raggiungere la verifica richiesta, ma alcune recenti sentenze di cassazione stabiliscono che la verifica deve essere soddisfatta senza alcuna opera di adeguamento, cosa assai difficile da verificarsi visto l'epoca di costruzione del fabbricato e le differenti normative tecniche susseguitesi nel tempo.

Per la problematica strutturale il curatore ha richiesto un Parere tecnico incaricando l'Ing. Di Gioacchino Danilo, si allega copia consulenza tecnica allegato G.

Dalla consulenza si rileva la conferma dell'abuso strutturale, precisando che la tolleranza del 2% è da applicarsi relativamente alla unità immobiliare e pertanto l'altezza risulta fuori tolleranza. Tuttavia ai sensi dell'art 147 bis della L.R. 1/2015 comma 3 recentemente introdotto, le parziali difformità eseguite in corso d'opera non denunciate cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, rientrano nelle tolleranze costruttive che non costituiscono difformità, "fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all' articolo 21-nonies della l.241/1990 , nei limiti e condizioni ivi previste."

A tal fine è stato richiesto ulteriore accesso documentale in Comune per trovare l'agibilità del Fabbricato che al primo accesso aveva dato esito negativo. Si è appreso che per i titoli edilizi precedenti l'anno 1992 circa la certificazione di agibilità veniva rilasciata dall'ufficio sanitario della Azienda sanitaria previo relazione positiva dell'ufficio urbanistica. Si è effettuata richiesta alla USL 2 Umbria che ha fornito il certificato di Agibilità n. 297 del 03/08/1982, dove sul retro, l'ufficio urbanistica del Comune ha espressamente dichiarato la conformità del fabbricato ai titoli edilizi rilasciati.

La struttura in calcestruzzo armato era già realizzata essendo impensabile di aver modificato l'altezza di interpiano successivamente al rilascio agibilità.

Rientrando l'abuso nelle tolleranze esecutive di cui ai commi 1-2-3 dell'art 147bis esse sono dichiarate da tecnico abilitato nei modi previsti dal comma 4 dello stesso articolo di Legge "...nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o contestualmente alla dichiarazione di cui all' articolo 138, comma 1, lettera b) , alla quale sono allegati gli elaborati che rappresentano l'esatta consistenza delle opere, ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

N.B. la struttura è stata regolarmente collaudata da Ing Aldo Crespi depositato in data 10/12/1981 ed è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato n. 297 del 03/08/1982

La presente considerazione è valida nei limiti di validità dell'art 147bis della L.R. 1/2015, e nella possibilità dell'Amministrazione comunque di esercitare i poteri di annullamento di cui articolo 21 -nonies della l.241/1990 solo nei casi previsti.

Spese per la dichiarazione di cui al comma 4 art 147bis L.R. 1/2015

Spese tecniche stimate: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto la Planimetria Catastale in atti si riscontra una diversa distribuzione interna dei vani

L'altezza dei locali rilevata è di mt 2.96 anziché mt 2.80 in quanto il pavimento di calpestio dei locali ufficio più basso rispetto al piazzale esterno.

modifica della finestra nel lato Nord-Ovest, anziché unica finestra ne sono state realizzate 2 regolarizzabili mediante Docfa variazione per modifiche interne

Spese tecniche stimate: € 600,00

Diritti catasto: € 50,00

Oneri totali: € 650,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 210,00**

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

SPESA CONDOMINIO 2023-2022 **€ 420,00**

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: L'unità immobiliare oggetto della presente ha 115,56/1000 di proprietà generale.

Ad oggi risultano scadute le rate di 2 annualità per circa € 420,00

L'amministratore di condominio non ha fornito ulteriori millesimi ne ulteriori debiti condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Orvieto. prop. 1/1 proprietario dal 26/06/2013 ad oggi in forza di Atto di Conferimento in Società a firma di Notaio Filippo Clericò in data 26/06/2013 ai nn. 14113 di Rep. registrato a Terni in data 08/07/2013 ai nn. 4268, serie 1T trascritto a Terni in data 11/07/2013 ai nn. 5079 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

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

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

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

OMISSIS nato a Orvieto (TR) il 14/08/1951, prop. 1/1 proprietario dal 16/02/2005 al 26/06/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alessandro PONGELLI in data 16/02/2005 ai nn. 75577 di Rep. trascritto a Terni in data 18/03/2005 ai nn. 1944 di Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione a Costruire n. 5/161 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI N. 12 ALLOGGI IN ZONA PEEP DI SFERRACAVALLO intestata a OMISSIS Concessione a Costruire presentata in data 12/03/1980- n. prot. 5/161 Costruzione fabbricato su Lotto 3 area PEEP

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

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

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

Per i locali oggetto della presente risulta rilasciato il certificato di abitabilità n. 297 del 03/08/1982 esso è riferito allo stato costruito fino a quella data e precisamente l'intero fabbricato con il portico e negozi al piano terreno. Sul retro riporta il timbro dell'ufficio urbanistica che dichiara la conformità del fabbricato ai titoli edilizi rilasciati. La dichiarazione sottintende che vi sia stato un sopralluogo anche se in comune non è stato ritrovato il modello relazione rilasciato dall'ufficio urbanistica.

P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37/86 del 23/01/1989 per lavori di Tamponatura portico, variazione di destinazione d'uso, aumento di superficie non residenziale e aumento di volume al fabbricato intestata a OMISSIS Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 09/01/1986 rilasciata in data 23/01/1989

Per i locali oggetto della presente non è stato trovato il certificato di abitabilità. Potrebbe anche esistere ma da accesso atti al comune di Orvieto nulla è emerso. In proposito mi permetto di dire che l'archivio del comune e le pratiche di accesso atti sono alquanto approssimative.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Garigliano n. 9-11-13-15-17-19

Composto da Ampio locale uso ufficio al piano terra con n. 4 ingressi dall'esterno e ampie vetrine. Ingresso con sala di attesa, 2 corridoi uno a destra e l'altro a sinistra che disimpegnano n. 7 ampi locali con destinazione direzionale, n. 2 bagni posti all'estremità dei corridoi un locale archivio ricavato da locali ex servizi igienici. L'ampio locale risulta dalla fusione di 2 unità immobiliari, si evince dal fatto che l'impianto di riscaldamento è suddiviso in 2 zone ognuna dotata di propria caldaia a metano posta all'interno dei bagni, riscaldamento a radiatori in alluminio. Tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione. Pavimenti parte in linoleum e parte in vecchia ceramica, vetrate vetrine in alluminio anodizzato con serranda metallica avvolgibile sull'esterno, infissi finestra in legno e vetro semplice con tapparelle. Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Ampio locale interno è dotato di porta blindata tipo da esterno. Locali in stato normale di conservazione in relazione al tempo di realizzazione.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **223**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 195 subalterno 2, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 223, composto da vani 10 vani, posto al piano T, - rendita: 3.124,56.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord-Est con Scala B, a Sud-Ovest con scala A, a Sud-Ovest con area annessa comune

L'edificio è stato costruito nei primi anni 80.

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 22 del 10/04/2019 l'immobile è identificato nella zona B3 RESIDENZIALI REALIZZATE CON PIANO ATTUATIVO

Norme tecniche ed indici: **Art. 8.4. Zone B.3. Residenziali realizzate con Piano Attuativo.**

1 -Comprendono zone residenziali, edificate in base a strumento attuativo. Sono le zone di espansione del precedente PRG edificate secondo piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata;

2 - si interviene secondo i parametri fissati dal P.A. salvo che nei casi indicati ai commi successivi;

3- nel caso che l'urbanizzazione sia avvenuta sulla base di convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 1995, sono consentiti aumenti di volumi pari al 30 % di quelli già realizzati. Quanto sopra fatta eccezione per le zone localizzate nei piccoli centri frazionali la cui popolazione non supera i 500 abitanti, in questo caso l'incremento volumetrico concesso è pari al 50 % di quello già realizzato;

4- nelle zone B3, la cui urbanizzazione sia avvenuta sulla base di convenzioni stipulate prima del 31/12/90, qualora siano presenti edifici, costituiti da un unico piano fuori terra e la cui altezza è inferiore (perlomeno di un piano), a quella di almeno uno degli edifici adiacenti, è ammessa la sopraelevazione, per l'intera sagoma esistente di un piano. Quanto sopra a condizione che:

- sia realizzata con materiali rispettosi del contesto;

- la soluzione progettuale delle coperture, sia nelle forme che nei materiali si uniformi al contesto.
È ammessa la costruzione di corpi scala esterni a servizio della sopraelevazione.

Vincolo paesaggistico art 136 Dlgs 42/2004

Vincolo paesaggistico art 142 Dlgs 42/2004 (fascia di rispetto corsi d'acqua)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale uffici superficie catastale	Sup. reale lorda	223,00	1,00	223,00
	Sup. reale lorda	223,00		223,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) **semestre 2023/2** Agenzia del territorio, zona OMI E1/Suburbana microzona 2

- UFFICI €/mq 630,00 - 1.150,00 Media €/mq 890,00 (stato normale di conservazione)

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

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

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

L'utilizzo attuale dell'immobile è uso ufficio come da destinazione catastale e come risulta dalla sanatoria edilizia, tuttavia la tipologia è negozio al piano terra per la presenza di numerose vetrine affacciate sulla strada. Via poco appetibile da un punto di vista commerciale visto il transito solo locale.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale uffici superficie catastale	223,00	€ 900,00	€ 200.700,00
- Valore corpo:			€ 200.700,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 200.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 200.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	223	€ 200.700,00	€ 200.700,00

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:

	€ 30.105,00
- Riduzione percentuale: Detrazione 10% che tiene conto della posizione defilata rispetto al centro della frazione	€ 20.070,00
- Riduzione monetaria: detrazione spese condominiali ultimi due anni	€ 420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 148.905,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 142.705,00**

Si allega:

Allegato A - Documentazione Catastale - LOTTO 2

Allegato B - Rilievo - Lotto 2

Allegato C - Atto di Provenienza.

Allegato D - Documentazione Comune - LOTTO 2

Allegato E - Documentazione Fotografica - LOTTO 2

Allegato F - Progetto strutturale - LOTTO 2

Allegato G - Consulenza tecnica Ing. DI GIOACCHINO

Allegato H - Copia agibilità

Relazione lotto 002 creata in data 23/04/2024
Codice documento: F141-21-000035-002

il perito
Geom. Fabio Ciancuti