
TRIBUNALE DI TERNI
FALLIMENTARE

Fallimento
OMISSIS

LOTTO 6

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@gmail.com

**Beni in Orvieto (Terni) Via Ippolito Scalza, 23
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uffici sito in Orvieto (Terni) frazione Centro Storico Via Ippolito Scalza, 23.

Composto da Immobile uso ufficio di ampia superficie ricavato dalla ristrutturazione alla fine degli anni 1980 di una ex chiesa (Chiesa S. Anna) e locali adiacenti, facente parte di un complesso ecclesiale. All'interno della ex chiesa che ha un'altezza libera di m 12,20, è stata realizzata una struttura in acciaio indipendente che si sviluppa su 3 piani collegati da scala in acciaio. Si sono realizzati ulteriori mq 55 circa al piano 1 e mq 58 circa al piano 2. Al piano 1 gli uffici sono realizzati con pareti vetrate in alluminio anodizzato a realizzare n. 4 locali ufficio + disimpegno, mentre al piano 2 non ci sono suddivisioni ma solo un open-space delimitato da parapetto in acciaio. Anche al piano terreno si ha unico open-space costituito da tutta la superficie della ex chiesa. L'intervento ha conservato inalterato tutto il perimetro interno della chiesa. Al piano terra sul retro della chiesa, gli ambienti che dovevano essere ex sacrestia ecc. troviamo ulteriore ambiente di mq 31 circa, oltre ad ulteriore ambiente ufficio e disimpegno ingresso e doppi servizi igienici. Il riscaldamento è a radiatori a parete e ventilconvettori a soffitto al piano terra della ex chiesa, caldaia nel ripostiglio da 26 KW. Infissi in legno sia i portoni d'ingresso che le finestre. L'unità immobiliare pur indipendente fa parte di un complesso edilizio più ampio che comprende anche unità abitative, il sottotetto della chiesa è di proprietà di terzi. Complessivamente l'unità immobiliare sembra in disuso da molto tempo e mostra i segni di umidità interna, condense ed efflorescenze sui muri interni al piano terra nella zona dei servizi. Nel complesso sembra necessitare solo di opere di manutenzione ordinaria, tinteggiature interna e verifiche degli impianti. Posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **393,50**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 7, categoria A/10, classe 2, superficie catastale 343 mq, composto da vani 12 vani, posto al piano T, - rendita: € 4.369,23.

Coerenze: ATTUALE PART. 457 SUB 7 dal 17/10/1988 con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)

La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 183 Particella 457 Subalterno 18, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 17,

Foglio 183 Particella 457 Subalterno 16, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 15, Foglio 183 Particella 457

Subalterno 14, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 13, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 12, Foglio 183

Particella 457 Subalterno 11, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 10, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 9,

Foglio 183 Particella 457 Subalterno 8, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 7, Foglio 183 Particella 457

Subalterno 5, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 4

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 183 Particella 457 Subalterno 2, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 1,

Foglio 183 Particella L

Confina a Sud con part. 457 sub 8 e 10, a Est con part 457 sub 6 e part. 456 a Nord Via Ippolito Scalza

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posti auto sito in Orvieto (Terni) frazione Centro Storico Via Ippolito Scalza,23.

Composto da n. 3 posti auto scoperti situati nell'area comune di pertinenza del complesso edilizio aventi ognuno una superficie di mq 8. Area a cui si accede attraverso un cancello condominiale da via Ippolito Scalza. Area da cui si gode un ottimo panorama trovandosi sul bordo della rupe di Orvieto. I posti auto hanno una superficie minimale per cui risulta molto difficile il parcheggio. Pavimentazione in brecciolino. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24** mq 8 ogni posto auto.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 32, categoria C/6, classe 14, superficie catastale mq 8, composto da vani mq 8, posto al piano T, - rendita: € 19,42.
Coerenze: Attuale part. 457 sub 32 con VARIAZIONE del 30/01/1989 in atti dal 30/06/1989 FRAZIONAMENTO (n. 536B/1989) della ex part. 457 sub 3 per COSTITUZIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)
Confina a Nord ed Est con area comune sub 19, a Ovest con sub 33
- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 33, categoria C/6, classe 14, superficie catastale mq 8, composto da vani mq 8, posto al piano T, - rendita: € 19,42.
Coerenze: Attuale part. 457 sub 33 con VARIAZIONE del 30/01/1989 in atti dal 30/06/1989 FRAZIONAMENTO (n. 536B/1989) della ex part. 457 sub 3 per COSTITUZIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)
Confina a Nord con area comune sub 19, a Est con sub 32, a Ovest con sub 34
- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 38, categoria C/6, classe 14, superficie catastale mq 8, composto da vani mq 8, posto al piano T, - rendita: € 19,42.
Coerenze: Attuale part. 457 sub 38 con VARIAZIONE del 30/01/1989 in atti dal 30/06/1989 FRAZIONAMENTO (n. 536B/1989) della ex part. 457 sub 3 per COSTITUZIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)
Confina a Est-Ovest e Nord con area comune sub 17, a Sud con sub 39

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Corpo A: Fabbricato ex Chiesa di S. Anna (sconsacrata) ubicata all'interno del centro storico in Via Ippolito Scalza n. 23, attualmente adibito ad uffici; gli ingressi alla struttura sono due, uno costituito dal portone di ingresso della ex chiesa e l'altro su Via Ippolito Scalza che accede ai locali adiacenti la chiesa. L'ampia volumetria libera interna e la notevole altezza hanno permesso la realizzazione di una struttura metallica interna indipendente a realizzare n. 3 livelli interni, tutti adibiti ad uffici, collegati da una scala metallica. Ciò ha permesso di mantenere integra la struttura della chiesa. Le pareti dei piani adibiti ad uffici e le tramezzature sono costituite da pannelli prefabbricati.

Corpo B: n. 3 posti auto scoperti situati nell'area di pertinenza del complesso edilizio residenziale ai quali si accede dal cancello di ingresso condominiale su Via Ippolito Scalza. Accesso protetto da cancello automatico.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: (centro storico).
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 di Corbara, Lago di BolsenaBolsena, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo Di Orvieto.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5,5), ferrovia (5,8).

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:*

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:*

Regolamento di condominio a firma di Notaio Franco PONGELLI in data 28/12/1988 ai nn. 117012 di Rep. trascritto a Terni in data 24/01/1989 ai nn. 608 di Reg. Part. - I millesimi allegati al regolamento di condominio sono stati modificati recentemente. Si veda avvertenze dove sono elencati i millesimi attuali comunicati da Amministratore..

Costituzione Vincoli Legali derivante da Decreto Autorità a favore di MINIST. BENI CULTURALI E AMBIENTALI a firma di MINIST BENI CULTUR AMBIE in data 09/01/1990, trascritto a Terni in data 22/06/1990 ai nn. 3589 Reg Part - Vincolo Monumentale ai sensi art 60 Dlgs 42/2004 su ex chiesa S. Anna e complesso Foglio 183 part. L e 457 sub 1 e 2.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. SEDE ORVIETO PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS prop. 1/1**, a firma di Notaio Pongelli Alessandro in data 10/05/2001 ai nn. 52161 di Rep. iscritto a Terni in data 18/05/2001 ai nn. 780 di Reg. Part.

importo ipoteca: £ 1.400.000.000

importo capitale: £ 700.000.000

Ipoteca scaduta non rinnovata.

Riferito limitatamente a: Solo corpo A del Lotto Fg. 183 P. 457 sub 7

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS per la quota di 1/1, a firma di Notaio Pongelli

Alessandro in data 15/12/2005 ai nn. 79873/7040 di Rep. iscritto a Terni in data 19/12/2005 ai nn. 4106 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 2.400.000,00

importo capitale: € 1.200.000,00

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

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

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

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

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 alla Variante Concessione a Costruire n. 14/1990 si è rilevato:

3- Diversa distribuzione interna degli uffici al Piano 1 Soppalco, si tratta di una modesta riduzione di superficie dei primi 2 uffici al piano 1 con conseguente ampliamento dell'atrio di arrivo della scala.

La numerazione fa riferimento ad Allegato B rilievo del fabbricato dove sono evidenziate le difformità

Regolarizzabile mediante: CILA a sanatoria che deve comprendere preventivamente autorizzazione da parte della Sovrintendenza Beni culturali e Ambientali essendo il fabbricato vincolato con decreto ministeriale.

Costi preventivati

Spese tecniche stimate autorizzazione postuma SABAP Umbria: € 800,00

CILA a sanatoria spese tecniche stimate € 600,00

Sanzioni sanatoria € 1.000,00

Oneri totali: € 2.400,00

Non si prevedono sanzioni ai fini del bene vincolato trattandosi di modeste opere che interessano esclusivamente la nuova struttura interna alla ex chiesa. Si ipotizza che nessun danno sia stato arrecato alle antiche strutture.

Riferito al corpo A della presente

b) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla Variante Concessione a Costruire n. 14/1990 si è rilevato:

1- Apertura su muro portante con la quale si accede dal disimpegno n. 3 all'ufficio al Piano Terra n. 5.

2- Apertura n. 3 nicchie al piano terra: una all'interno del bagno, n. 1 all'interno del locale uffici n. 5 e n. 1 nel passaggio tra ufficio n. 5 e disimpegno 3.

In un primo momento si è pensato a difformità rispetto al progetto approvato anche di carattere strutturale per cui è stata richiesta la consulenza di un tecnico strutturista Allegato G, ma da ulteriori approfondimenti documentali eseguiti presso la Sovrintendenza Beni Ambientali e Paesaggistici dell'Umbria si è appreso originario rilievo dello stato antecedente i lavori Allegato H risalente al 1985 dove invece risulta evidente l'esistenza di 2 aperture nell'abside della ex chiesa di cui una è stata chiusa lasciando una rientranza e l'altra ancora esistente. Anche la nicchia sul corridoio che collega la ex chiesa con il retro dell'abside risulta esistente, frutto della chiusura parziale di una apertura che collegava con un vano laterale.

In definitiva si ipotizza che le modeste difformità evidenziate in allegato B rilievo, rispetto ad elaborato di progetto autorizzato siano difformità solamente grafiche e non costituiscano abuso di natura edilizia o strutturale

Regolarizzabile mediante: Si tratta di errori grafici che non costituiscono difformità edilizia ai sensi del comma 3 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.

Nello specifico la casistica di errore grafico è contemplata dal comma 2 dell'articolo ma in esso si esclude dalla casistica gli immobili vincolati, quindi potrebbe essere applicato il comma 3 dove 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. Nella pratica del comune veniva rinvenuto comunque la relazione tecnica di sopralluogo in data 09/02/1990 dell'ufficio urbanistica che attestava la regolarità edilizia dei lavori effettuati.

Si è effettuata richiesta alla USL 2 Umbria che ha fornito il certificato di Agibilità n. 250 del 13/02/1990. Sul retro non è apposto timbro di regolarità edilizia ma esiste comunque la relazione di sopralluogo.

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.”*

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

Riferito limitatamente al Corpo A della presente

- c) **Per i posti auto di cui al Corpo B della presente è stato chiesto, successivamente alle prime indagini effettuate, di verificare se si tratta di posti auto con vincolo pubblicistico (pertinenziale) ex art. 41 sexies della Legge 1150/42 introdotto da art 2 comma 2 della L. 765/1967 (Legge Ponte), in relazione ai lavori di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo.**

Premesso che dai titoli edilizi visionati, i parcheggi compaiono solo in un titolo edilizio, **Concessione a Costruire n. 117 del 07/03/1989** per lavori di "*Precisazione Sistemazione esterna per parcheggi e verde privato. Fabbricato in Orvieto Via Ippolito Scalza*" area esterna al fabbricato in Orvieto Via I. Scalza. Titolo a se stante senza alcun riferimento agli altri titoli di ristrutturazione (ex ospizio) e restauro e risanamento conservativo (ex chiesa) salvo che nella scheda compilata dal tecnico istruttore nelle osservazioni, si rileva la dicitura "*..i necessari parcheggi a servizio degli alloggi..*". Si veda **allegato D**.

Da successive indagini è emerso che preventivamente ai titoli edilizi era stato presentato in data 30/05/1986 un Piano di Recupero del fabbricato, strumento urbanistico necessario per effettuare opere di ristrutturazione di intero edificio nel centro storico come da normativa. Piano di Recupero approvato con DCC n. 99 del 29/06/1987 (delibere **Allegato D**). Preso visione del Piano e delle sue norme tecniche di attuazione si è concluso che anche nel piano non sono presenti parcheggi o richiami alla normativa sui parcheggi pertinenziali, il piano non prevede la convenzione edilizia regolante le aree a standard.

In conclusione non esiste un atto amministrativo che impone la pertinenzialità dei posti auto.

La norma in vigore, art 41 sexsies della L. 1150/42, introdotto da art 2 comma 2 della L. 765/67, prevedeva l'obbligo di disporre di area a parcheggio pertinenziale in misura di 1mq ogni 20 mc di fabbricato, la norma si riferisce esclusivamente ai fabbricati di "nuova costruzione".

Con l'art 26 ultimo periodo della Legge 47/85 si è stabilito che gli spazi di cui all'art. 18 della L. 765/67 (parcheggi) sono pertinenze delle costruzioni art 817-818-819 c.c. Articolo introdotto a seguito di sentenze di cassazione interpretative dell'art 41 sezsies, poi abrogato dal DPR 380/2001 lasciando la questione inalterata.

Ex art 41 sexsies è stato poi modificato dalla Legge 122/1989 (Legge Tognoli) incrementando le aree a parcheggio pertinenziali in misura di 1mq ogni 10 mc di fabbricato sempre però riferendosi alle nuove costruzioni.

In epoca più recente alcune sentenze hanno specificato il concetto di "nuova costruzione" facendo rientrare nella definizione anche alcuni interventi di ristrutturazione, legando il concetto di nuova costruzione al nuovo concetto di aumento di "carico urbanistico" introdotto a seguito della L. 10/1977 e L. 457/78.

Altre sentenze escludono invece l'applicazione dell'art. 41 sexsies per alcune tipologie di intervento.

Si rileva dal regolamento condominiale che n. 14 posti auto sono stati assegnati preventivamente ai rispettivi alloggi derivati dalla ristrutturazione (si veda estratto regolamento condominio **allegato L**). Il fatto che i posti auto siano stati assegnati preventivamente agli alloggi fa pensare che per essi esiste il vincolo di pertinenzialità. Vincolo che risulta da atto registrato e trascritto. Si noti che il vincolo non individua il preciso posto auto ma solo la quantità di posti auto. Per gli altri posti auto, compresi quelli del corpo B il vincolo sembra non sussistere.

Anche catastalmente i posti auto pur identificati come subalterno autonomo sembrano essere collegati ai rispettivi appartamenti. In elenco subalterni allegato ad elaborato planimetrico i posti auto, assegnati agli appartamenti, sono descritti come posto macchina del sub_x_, tranne i subalterni non assegnati tra cui i sub oggetto della presente. In questo caso i posti auto assegnati sono in n. di 15 ognuno identificato con subalterno. Si veda Elenco subalterni in **allegato A**

Ho chiesto al comune di fornire la normativa tecnica in vigore alla data di presentazione del Piano di Recupero, NTA del PRG e regolamento edilizio. Ad oggi non mi hanno fornito una documentazione dettagliata, ho potuto visionare solamente un compendio di norme che includono modifiche successive. Per tale mancanza non sono in grado di stabilire se l'amministrazione comunale ha ignorato i parcheggi pertinenziali perché non previsto dalla normativa locale, oppure per dimenticanza ed in contrasto con le norme locali.

Dal regolamento edilizio approvato con DCC n. 43 del 06/03/1989, come modificato con DCC n. 145 del 09/10/1989 e successiva DCC n. 68 del 17/07/1996, all'art 22 si definisce le modalità di calcolo della superficie a parcheggio. In essa sono compresi gli spazi di manovra e le corsie interne al parcheggio.

Ipotizzando i 14 posti auto assegnati come pertinenziali, ad essi corrisponde una superficie a parcheggio di mq 330 circa (**Allegato M**), comprensiva degli spazi di manovra e di accesso, cui corrisponde un volume ristrutturato di mc 6600 (1/20). Complessivamente si stima una superficie lorda di piano ristrutturata di mq 1250 (Piano Terra- Piano 1- Piano 2) escluso soffitte piano 3. Per raggiungere il volume di mc 6600 si dovrebbe avere una altezza di piano media di circa m 5,28, altezza media improbabile.

CONCLUSIONI

Nei limiti delle mie competenze, che esulano da considerazioni giuridiche, posso solamente dire che non esiste un titolo amministrativo che individui i parcheggi in oggetto come pertinenziali e cioè realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 o comunque non esplicitato in atto amministrativo.

Per il corpo A della presente l'intervento previsto dal piano di recupero era Restauro e risanamento Conservativo, nel titolo le opere sono definite sistemazione interna del fabbricato soggetto al pagamento degli oneri concessori forse per il cambio d'uso della struttura interna introdotta, ad uso uffici. Negli atti amministrativi non risulta la richiesta di dotazione di aree a parcheggio.

Per la UMI 2 non oggetto della presente il piano di recupero prevedeva intervento di ristrutturazione, nel titolo infatti i lavori sono definiti Ristrutturazione del fabbricato con pagamento oneri concessori.

Forse all'epoca del rilascio dei titoli edilizi, il concetto di aumento del carico urbanistico non veniva collegato alla definizione di nuova costruzione oppure il comune ha inteso che le opere oggetto dei titoli edilizi, non essendo nuova

Costruzione ed essendo all'interno del centro storico, non richiedessero l'applicazione dell'art 41/ sexsies.

Tuttavia nell'intervento di restauro e risanamento conservativo a mio avviso si è operato un cambio di destinazione d'uso da ex chiesa a uffici, che comportava un aumento di carico urbanistico e che in teoria richiedeva il reperimento di spazi a parcheggio ai sensi dell'art 41/sexsies.

Per tale motivo si consiglia la vendita dei posti auto insieme agli uffici per mantenere il probabile rapporto pertinenziale dei posti auto rimasti.

4.3.2. *Conformità catastale:*

- a) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto la planimetria catastale si evidenziano:
- 1- Apertura al piano terra
 - 2- n. 2 nicchie non rappresentate
 - 3- Diversa distribuzione interna al piano T e Primo Soppalco
 - 4- Maggiore altezza rilevata al P.T. e al Piano secondo soppalco
- regolarizzabili mediante Docfa Variazione Catastale
Probabilmente per la redazione della planimetria catastale è stata usata la planimetria di progetto senza effettuare verifiche
Spese tecniche stimate: € 1.000,00
Diritti catasto: € 50,00
Oneri totali: € 1.050,00
Riferito al corpo A della presente
- b) Da elaborato planimetrico catastale il Bene Comune non Censibile BCNC sub 19 è associato ai soli appartamenti del fabbricato esclusi i posti auto. Tuttavia gran parte dei posti auto risultano associati ai rispettivi appartamenti, tranne i posti auto sub dal 32 al 35 e sub 38 compresi quindi quelli oggetto della presente.
Originariamente in elaborato planimetrico del 17/10/1988 i posti auto oggetto della presente erano assegnati tutti all'appartamento sub 15, attuale proprietà OMISSIS che acquistava in data 15/12/1989.
Nel regolamento di condominio, datato 28/12/1988, successivo di poco ad elaborato planimetrico, si stabiliscono le quantità di posti auto da assegnare ad ogni appartamento. Per il sub 15 che risultava essere numero di interno 11, si assegnava un solo posto auto identificato attualmente con il sub 20 che risulta il solo intestato a OMISSIS.
In definitiva credo valga la disposizione del regolamento di condominio, essendo atto trascritto rispetto ad elaborato planimetrico.
Rimane da correggere la banca dati catastale che in elaborato planimetrico non associa la unità comune BCNC area sub 19, anche ai posti auto non associati ad appartamenti.
La modifica elaborato planimetrico non paga diritti basta una segnalazione di incongruenza.
Riferito limitatamente al Corpo B della presente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 513,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spesa ultimi 2 anni **€ 1.026,80**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 844,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Corpo A millesimi proprietà generale 84 Spese sostenute anno 2021 € 243,19. Spese preventivate anno 2022 € 373,16.

Corpo B 2/42 per ogni posto auto totali 6/42. Spese sostenute anno 2021 € 160,30. Spesa preventivata anno 2022 € 253,15.

Totale debito al 31/12/2020 € 844,49

Ulteriori avvertenze: Immobili Gravati da Vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 in forza del Decreto del Ministero dei Beni Culturali in data 23 gennaio 1992, legge sostituita dal Decreto Legislativo n. 490/99 ed attualmente dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137

La vendita degli immobili è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione secondo le modalità e termini previsti dal D.Lgs. succitato n. 42/2004.

Da esercitarsi entro 60 giorni dalla notifica della denuncia di alienazione.

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. 5080 di Reg. Part. Immobili Gravati da Vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 in forza del Decreto del Ministero dei Beni Culturali in data 23 gennaio 1992, legge sostituita dal Decreto Legislativo n. 490/99 ed attualmente dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137. Il trasferimento degli immobili è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione secondo le modalità e termini previsti dal D.Lgs. succitato n. 42/2004.

Annotazione n. 2193 del 30/12/2013 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA prelazione)

Rettifica di Atto di CONFERIMENTO IN SOCIETA' a firma Notaio Filippo Clericò Rep. 14338/9894 del 05/09/2013, Trascrizione del 13/09/2013 Reg. Part. 6484 non riguarda immobili oggetto della presente stima.

6.2 Precedenti proprietari:

CHIESA DI S.ANNA IN ORVIETO proprietario da data antecedente il ventennio al 15/04/1986 ex part. L

Riferito limitatamente a:

OMISSIS con sede in Orvieto, prop. 1/1 proprietario dal 15/04/1986 al 26/06/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio F. Pongelli in data 15/04/1986 ai nn. 99189 di Rep. registrato a Orvieto in data 05/05/1986 ai nn. 585 Ex part.lla L

Riferito limitatamente a:

OMISSIS nato a Orvieto 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. 75578 di Rep. registrato a Orvieto in data 18/03/2005 ai nn. 200 trascritto a Terni in data 18/03/2005 ai nn. 1945 Reg Part

OMISSIS con sede in Orvieto, prop. 1/1 proprietario dal 02/02/1990 al 16/02/2005 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Franco PONGELLI in data 02/02/1990 ai nn. 125225 di Rep. registrato a Orvieto in data 18/03/2005 ai nn. 123 trascritto a Terni in data 02/03/1990 ai nn. 1408 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Recupero adottato con DCC n.183 del 24/11/1986 approvazione DCC n. 99 del 29/06/1987

Il piano di recupero prevede 2 Unità Minime di Intervento UMI-1 (ex chiesa) intervento di Restauro e risanamento conservativo e UMI-2 (ex ospizio) intervento ristrutturazione.

Riferito limitatamente a: Riguarda la UMI 1(ex chiesa) ma indirettamente si tratta di un piano urbanistico unitario che doveva riguardare anche l'area di pertinenza, mentre negli elaborati non si riscontrano indicazioni in merito all'area e ai parcheggi di cui al corpo B della presente.

P.E. n. Concessione a Costruire n. 5/465 del 28/08/1987 e successive varianti per lavori di ristrutturazione di un complesso edilizio in Via Ippolito Scalza intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 30/05/1986, rilascio in data 20/08/1987. La concessione ha comportato il pagamento degli oneri concessori ai sensi della L. 10/1977. Nelle prescrizioni si richiama il rispetto delle prescrizioni particolari di cui alla relazione integrativa dell'UFFICIO URBANISTICA approvate con DCC n. 99 del 29/06/1987 allegate al titolo edilizio. Le norme a cui si riferisce sono le N.T.A. del piano di recupero come modificate in alcuni punti dell'ufficio urbanistica. Gli articoli variati sono quelli che allego al piano di recupero in allegato D documentazione comune. In esse, e nella totalità delle NTA non si parla mai di parcheggi.

Riferito limitatamente a: Riguarda la UMI 2 il corpo residenziale, oggetto della presente, e solo indirettamente per quanto riguarda i posti auto scoperti corpo B

P.E. n. Variante Concessione a Costruire n. 130 del 08/10/1988 per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 5/465/'87 per apposizione di persiane nei prospetti A e B del fabbricato in Via Ippolito Scalza intestata a OMISSIS. Concessione a Costruire presentata in data 29/04/1988- n. prot. 5/392 rilasciata in data 08/10/1988

Riferito limitatamente a: Riguarda la UMI 2 il corpo residenziale non oggetto della presente

P.E. n. Variante Concessione a Costruire n. 131 del 08/10/1988 per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 5/465/'87 per lavori all'edificio in Via Ippolito Scalza intestata a OMISSIS. Concessione a Costruire presentata in data 02/08/1988- n. prot. 5/778 rilascio in data 08/10/1988

Riferito limitatamente a: Riguarda la UMI 2 il corpo residenziale non oggetto della presente

P.E. n. Concessione a Costruire n. 117 del 07/03/1989 per lavori di Sistemazione area esterna al fabbricato in Orvieto Via I. Scalza intestata a OMISSIS. Concessione a Costruire presentata in data 03/12/1988- n. prot. 5/1178 rilascio in data 07/03/1989. Nel titolo è indicato che "La sistemazione dell'area dovrà prevedere l'impiego di piantumazione di essenze locali". Nella scheda redatta da tecnico istruttore si rileva la seguente dicitura "...sistemazione della zona a verde e reperire i necessari parcheggi a servizio degli alloggi...".

Riferito limitatamente a: Corpo B Sistemazione area di pertinenza UMI 2 prevede la realizzazione di n. 20 posti auto scoperti

P.E. n. Concessione a Costruire n. 274 Anno 1989 e successive varianti per lavori di Sistemazione interna della ex Chiesa di S. Anna in Via Ippolito Scalza intestata a OMISSIS. Concessione a Costruire presentata in data 19/12/1988- n. prot. 5/1203 Concessione rilasciata in data 23/05/1989 con l'osservazione delle seguenti modalità esecutive:

- i locali e servizi privi di aria naturale diretta dovranno essere dotati di idonei mezzi per assicurare un sufficiente ricambio d'aria
- l'impianto elettrico e le strutture metalliche dovranno essere collegate elettricamente a terra, come previsto dal D.P.R. 547/55
- La presente concessione è rilasciata per gli usi consentiti dall'art. 14 3° comma delle norme adottate con DCC n. 42 del 06/03/1989; a tal fine le condizioni di cui allo stesso comma dovrà essere assolta prima dell'inizio lavori.

Riferito limitatamente a: Corpo A UMI 1

P.E. n. Variante - Concessione a Costruire n. 14 Anno 1990 per lavori di Variante in corso d'opera alla Conc. Ed. n. 274/89 relativa alla sistemazione interna ex Chiesa di S. Anna in Via Ippolito Scalza intestata a OMISSIS. Variante a Concessione a Costruire n. 274/89 presentata in data 03/10/1989- n. prot. 5/937. La concessione è stata rilasciata in data 15/01/1990 a condizione che "venga realizzato un wc al piano terra, secondo quanto disposto dalla legge n. 13/89 (barriere architettoniche). E restano confermate le prescrizioni dell'originale concessione edilizia.

Con riesame Conc. a Costruire n. 88 del 1990

Riferito limitatamente a: Corpo A UMI 1

P.E. n. Concessione a Costruire n. 88/1990 per lavori di Riesame Pratica Edilizia n. 14/90 per annullamento prescrizioni fabbricato in Via Ippolito Scalza intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 18/01/1990- n. prot. 5/31 rilascio in data 08/02/1990 Con questa Concessione "Restano valide tutte le altre prescrizioni contenute nelle precedenti Concessioni Edilizie ad esclusione del Wc per handicappati"

All'interno della pratica edilizia è presente relazione del 09/02/1990 contenente il parere favorevole dell'Amministrazione al rilascio della dichiarazione di Agibilità cui è seguito il rilascio da parte della USL n. 2 del certificato di agibilità ai fini igienici sanitari n. 250 del 13/02/1990 Allegato I della presente.

Riferito limitatamente a: Corpo A

Descrizione **uffici** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uffici sito in Orvieto (Terni) frazione Centro Storico Via Ippolito Scalza,23.

Composto da Immobile uso ufficio di ampia superficie ricavato dalla ristrutturazione alla fine degli anni 1980 di una ex chiesa (Chiesa S. Anna) e locali adiacenti, facente parte di un complesso ecclesiale. All'interno della ex chiesa che ha un'altezza libera di m 12,20, è stata realizzata una struttura in acciaio indipendente che si sviluppa su 3 piani collegati da scala in acciaio. Si sono realizzati ulteriori mq 55 circa al piano 1 e mq 58 circa al piano 2. Al piano 1 gli uffici sono realizzati con pareti vetrate in alluminio anodizzato a realizzare n. 4 locali ufficio + disimpegno, mentre al pian 2 non ci sono suddivisioni ma solo un open-space delimitato da parapetto in acciaio. Anche al piano terreno si ha unico open-space costituito da tutta la superficie della ex chiesa. L'intervento ha conservato inalterato tutto il perimetro interno della chiesa. Al piano terra sul retro della chiesa, gli ambienti che dovevano essere ex sacrestia ecc. troviamo ulteriore ambiente di mq 31 circa, oltre ad ulteriore ambiente ufficio e disimpegno ingresso e doppi servizi igienici. Il riscaldamento è a radiatori a parete e ventilconvettori a soffitto al piano terra della ex chiesa, caldaia nel ripostiglio da 26 KW. Infissi in legno sia i portoni d'ingresso che le finestre. L'unità immobiliare pur indipendente fa parte di un complesso edilizio più ampio che comprende anche unità abitative, il sottotetto della chiesa è di proprietà di terzi. Complessivamente l'unità immobiliare sembra in disuso da molto tempo e mostra i segni di umidità interna, condense ed efflorescenze sui muri interni al piano terra nella zona dei servizi. Nel complesso sembra necessitare solo di opere di manutenzione ordinaria, tinteggiature interna e verifiche degli impianti. Posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **393,50**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 7, categoria A/10, classe 2, superficie catastale 343 mq, composto da vani 12 vani, posto al piano T, - rendita: € 4.369,23.

Coerenze: ATTUALE PART. 457 SUB 7 dal 17/10/1988 con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)

La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha:

- *costituito i seguenti immobili: Foglio 183 Particella 457 Subalterno 18, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 17,*

Foglio 183 Particella 457 Subalterno 16, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 15, Foglio 183 Particella 457

Subalterno 14, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 13, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 12, Foglio 183

Particella 457 Subalterno 11, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 10, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 9,

Foglio 183 Particella 457 Subalterno 8, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 7, Foglio 183 Particella 457

Subalterno 5, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 4

- *soppresso i seguenti immobili: Foglio 183 Particella 457 Subalterno 2, Foglio 183 Particella 457 Subalterno 1,*

Foglio 183 Particella L

Confina a Sud con part. 457 sub 8 e 10, a Est con part 457 sub 6 e part. 456 a Nord Via Ippolito Scalza

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione, ristrutturato nel 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero _ di interno, ha un'altezza interna di circa mt 4 il PT, mt 3 il P1 e P2.

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

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 sulla tav. 3 Centro Storico del PRG.S, ancorché trasformata in epoche successive. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.

Vincolo paesaggistico e centro storico

Vincolo beni culturali specifico dell'immobile Allegato H

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra ex chiesa	Sup. reale lorda	161,50	1,00	161,50
Piano Terra locali adiacenti chiesa con H da mt 2.68 a mt 3.80	Sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00
Primo Soppalco	Sup. reale lorda	55,60	1,00	55,60
Secondo Soppalco	Sup. reale lorda	58,40	1,00	58,40
	Sup. reale lorda	393,50		393,50

Accessori:

Descrizione n. 3 posti auto di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posti auto sito in Orvieto (Terni) frazione Centro Storico Via Ippolito Scalza,23.

Composto da n. 3 posti auto scoperti situati nell'area comune di pertinenza del complesso edilizio aventi ognuno una superficie di mq 8. Area a cui si accede attraverso un cancello condominiale da via Ippolito Scalza. Area da cui si gode un ottimo panorama trovandosi sul bordo della rupe di Orvieto. I posti auto hanno una superficie minimale per cui risulta molto difficile il parcheggio. Pavimentazione in brecciolino. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 24 mq 8 ogni posto auto

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 32, categoria C/6, classe 14, superficie catastale mq 8, composto da vani mq 8, posto al piano T, - rendita: € 19,42.
Coerenze: Attuale part. 457 sub 32 con VARIAZIONE del 30/01/1989 in atti dal 30/06/1989 FRAZIONAMENTO (n. 536B/1989) della ex part. 457 sub 3 per COSTITUZIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)
Confina a Nord ed Est con area comune sub 19, a Ovest con sub 33
- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 33, categoria C/6, classe 14, superficie catastale mq 8, composto da vani mq 8, posto al piano T, - rendita: € 19,42.
Coerenze: Attuale part. 457 sub 33 con VARIAZIONE del 30/01/1989 in atti dal 30/06/1989 FRAZIONAMENTO (n. 536B/1989) della ex part. 457 sub 3 per COSTITUZIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)
Confina a Nord con area comune sub 19, a Est con sub 32, a Ovest con sub 34
- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 183 mappale 457 subalterno 38, categoria C/6, classe 14, superficie catastale mq 8, composto da vani mq 8, posto al piano T, - rendita: € 19,42.
Coerenze: Attuale part. 457 sub 38 con VARIAZIONE del 30/01/1989 in atti dal 30/06/1989 FRAZIONAMENTO (n. 536B/1989) della ex part. 457 sub 3 per COSTITUZIONE del 17/10/1988 in atti dal 30/06/1989 (n. 3803B/1988)
Confina a Est-Ovest e Nord con area comune sub 17, a Sud con sub 39

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

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 sulla tav. 3 Centro Storico del PRG.S, ancorché trasformata in epoche successive. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.

Vincolo paesaggistico e centro storico

Vincolo beni culturali specifico dell'immobile Allegato H

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
n. 3 posti auto scoperti di 8 mq circa cadauno	Sup. reale lorda	n. 3,00	1,00	3,00
	Sup. reale lorda	3,00		3,00

Accessori:

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 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 2024/1) Agenzia del territorio, zona OMI B1/Centrale/Centro storico microzona 1

- Uffici €/mq 970,00 - 1.850,00 Media €/mq 1.410,00 (stato normale di conservazione)

-Box €/mq 1.200,00 - 2.400,00 Media €/mq 1.800,00 (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. 1.350,00** (per immobile in normale stato di conservazione) per i posti auto si stima un valore unitario di **€ 10.000,00** a posto auto.

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

I due corpi A e B fanno parte dello stesso Lotto edilizio all'interno del centro storico di Orvieto e derivano dai lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare ex ospizio e chiesa annessa. Per tale motivo si ritiene che i parcheggi (corpo B), ed il locale ufficio (corpo A) debbano essere venduti in unico lotto potendosi trattare di pertinenza della cosa principale. Inoltre la vendita separata a mio avviso penalizzerebbe fortemente l'interesse per il vasto locale uso ufficio che risulterebbe poco fruibile oltre che all'utenza anche al proprietario senza un posto auto dedicato, il parcheggio pubblico più vicino dista mt 500 circa.

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. Uffici

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
Piano terra ex chiesa	161,50	€ 1.350,00	€ 218.025,00
Piano Terra locali adiacenti chiesa con H da mt 2.68 a mt 3.80	118,00	€ 1.350,00	€ 159.300,00
Primo Soppalco	55,60	€ 1.150,00	€ 63.940,00
Secondo Soppalco	58,40	€ 800,00	€ 46.720,00
	393,50		€ 487.985,00

- Valore corpo:	€ 487.985,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 487.985,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 487.985,00

B. Posti auto n. 3

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. 3 posti auto scoperti di 8 mq circa	n. 3	€ 10.000,00	€ 30.000,00

- Valore corpo:	€ 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	uffici	393,5	€ 487.985,00	€ 487.985,00
B	posti auto n. 3	24	€ 30.000,00	€ 30.000,00
			€ 517.985,00	€ 517.985,00

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:	€ 77.697,75
- Riduzione percentuale: Detrazione 10% per vincolo beni culturali	€ 51.798,50
- Riduzione percentuale: Detrazione 10% in considerazione dell'andamento in ribasso degli immobili simili nella zona	€ 51.798,50
- Riduzione monetaria: spese condominio ultimi 2 anni	€ 1.026,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 335.664,55
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:	€ 331.014,55

I due corpi A e B fanno parte dello stesso Lotto edilizio all'interno del centro storico di Orvieto, oggetto del piano di recupero approvato con DCC n. 99 del 29/06/1987. In esso erano previste n. 2 unità minime di intervento UMI-1 (ex chiesa) intervento previsto di restauro e risanamento conservativo e UMI2 (ex ospizio) intervento previsto di ristrutturazione.

Volendo vendere in 2 lotti separati, corpo A (uffici) e corpo B posti auto si determinano i seguenti valori:

Riepilogo: Corpo A

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	uffici	393,5	€ 487.985,00	€ 487.985,00

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:	€ 73.197,75
- Riduzione percentuale: Detrazione 10% per vincolo beni culturali	€ 48.798,50
- Riduzione percentuale: Detrazione 10% in considerazione dell'andamento in ribasso degli immobili simili nella zona	€ 48.798,50
- Riduzione monetaria: spese condominio ultimi 2 anni	€ 616,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del Corpo A

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:	€ 316.573,90
--	---------------------

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:

€ 311.923,90

Riepilogo: Corpo B

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	posti auto n. 3	24	€ 30.000,00	€ 30.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 4.500,00

- Riduzione monetaria: spese condominio ultimi 2 anni

€ 413,45

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 Corpo B

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:

€ 25.086,55

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:

€ 25.086,55

Volendo vendere singolarmente i posti auto, l'importo base d'asta di ciascun posto auto può essere diviso per 3, ricavando il prezzo base d'asta di ciascun posto auto pari a € 8.362,18 arrotondato a € 8.500,00.

Rimane nella facoltà del Giudice o degli organi del fallimento di non applicare la riduzione del 15%.

Si consiglia la vendita in unico lotto si veda paragrafo 8

Si allega:

Allegato A - Documentazione Catastale - LOTTO 6.

Allegato B - Rilievo - Lotto 6.

Allegato C - Atto di Provenienza.

Allegato D - Documentazione Comune - LOTTO 6.

Allegato E - Documentazione Fotografica - LOTTO 6.

Allegato F - Progetto strutturale LOTTO 6

Allegato G - Consulenza tecnica Ing. DI GIOACCHINO

Allegato H - Copia decreto ministeriale di vincolo LOTTO 6

Allegato I - Copia agibilità LOTTO 6

Allegato L - Regolamento condominio

Allegato M - Calcolo superficie a parcheggio

Relazione lotto 006 creata in data 23/04/2024 Integrata in data 17/09/2024

Codice documento: F141-21-000035-006

il perito
Geom. Fabio Ciancuti