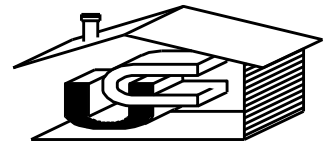


TRIBUNALE DI TERNI

Procedura di Liquidazione Controllata

STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A - 05100 Terni - Tel/Fax 0744.406293
E-mail: studiocasali@gmail.com



Geometra
UMBRO CASALI

P.Iva 00130450554 - C.F. CSL MBR 44A30 F844H

Geometra
PAOLO CASALI

P.Iva 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

Procedura N°: **4/2024 L.C. G.D. Dott.ssa Francesca GROTTERIA**

Liquidatore: **Dott.ssa Priscilla PETAGNA**

Perito: **Geometra Paolo CASALI**

Oggetto: **C.T.U. - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



timbro

Terni li, **11.09.2024**

Il Perito: Geometra PAOLO CASALI

TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO FALLIMENTARE

Procedura di Liquidazione Controllata
Sentenza N. 13/2024 del 14/05/2024

Proc. N. 4/2024 L.C.

LOTTO UNICO

N. Gen. Rep. **4/2024 L.C.**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Francesca GROTTERIA**
Liquidatore: **Dott.ssa Priscilla PETAGNA**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono: Ufficio 0744.406293 - Cellulare 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

**Beni in Terni (TR)
Zona Fiori n. 3**

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Oggetto della presente Perizia di stima è una unità immobiliare a destinazione **Ufficio posta al piano primo** di un edificio a destinazione commerciale e direzionale/terziaria che si sviluppa su 3 piani fuori terra e un piano interrato, ubicato in Zona Fiori civico n. 3 nel Comune di Terni.

Identificato al Catasto

- Fabbricati:

Intestato a:

proprietaria per la quota di 1/1

Foglio 85, Particella 945 sub 98 (ex sub 93 soppresso per frazionamento in nr. 2 u.i.u. sub 98 e sub 99)

Categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 41 mq, Rendita €. 546,15

dati derivanti da:

-Variazione Toponomastica del 17/05/2021 Pratica n. TR0029741 in atti dal 17/05/2021 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 19481.1/2021)

-Variazione nel Classamento del 08/08/2012 Pratica n. TR0094353 in atti dal 08/08/2012 Variazione di Classamento (n. 6818.1/2012)

-Divisione del 06/10/2011 Pratica n. TR0136995 in atti dal 06/10/2011 Divisione (n. 24270.1/2011)

Coerenze:

L'unità immobiliare in oggetto confina sui lati Est e Nord con spazi comuni condominiali distinti con la P.Illa 945 sub 3 (B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile); sul lato Sud con altra u.i.u. a destinazione ufficio di altra proprietà distinta con la P.Illa 945 sub 92; sul lato Ovest con altra u.i.u. a destinazione ufficio di altra proprietà distinta con la P.Illa 945 sub 99; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Unità immobiliare a destinazione Ufficio posta al piano primo di un edificio a destinazione commerciale e direzionale/terziaria che si sviluppa su 3 piani fuori terra e un piano interrato, ubicato in Zona Fiori civico n. 3 nel Comune di Terni.

La zona è semicentrale, dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata alla viabilità, facilmente accessibile con qualsiasi mezzo e dotata dei principali servizi pubblici nelle immediate vicinanze (uffici pubblici, trasporto pubblico, bar, ecc.), nonché di numerosi parcheggi "liberi".

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato nell'anno 2011 con struttura portante in cemento armato, tamponatura parte in muratura e parte con vetrate continue; lo stesso è dotato di ascensore e si segnala che sul vano scala comune condominiale che accede ai piani superiori e quindi agli uffici, sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dagli infissi.

L'ufficio oggetto di stima è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 85** con la **P.Illa 945 subalterno 98** (ex subalterno 93 soppresso per frazionamento in nr. 2 u.i.u. in data 06/10/2011) ed è composto da: ingresso, unico vano ufficio dotato di ampia finestra sul lato Est che affaccia sul ballatoio condominiale interno, piccolo archivio e bagno entrambi privi di aperture finestrate.

milleseicentonovantuno) all'interno dell'area di sua proprietà sita in Terni, Zona Fiori, Via Proietti Divi, censita al Catasto Terreni del Comune di Terni al Foglio 85 con le Particelle 895, 904 e 894, come meglio evidenziata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "a" (allegato a);

-a realizzare a propria cura e spese la sistemazione delle suddette aree e parcheggi per le attrezzature a servizio dell'insediamento in conformità al progetto approvato dal Comune di Terni. Tali aree e parcheggi resteranno in gestione alla _____ ed ai suoi aventi causa, ai quali faranno capo inoltre le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;

-a sistemare a verde, a propria cura e spese, mq. 986 (metri quadrati novecentottantasei) di area di proprietà comunale esterni al comparto ma compresi all'interno dell'area di intervento, catastalmente distinti al Foglio 85 con le Particelle 575/parte, 576/parte, 581/parte, 583/parte, 579/parte, 577/parte e 570/parte, come meglio evidenziati nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "b" (allegato b), il tutto come risulta dalla relazione ed elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire; a garanzia della corretta esecuzione delle opere per la sistemazione dei mq. 986 di area comunale anzidetta, è stata stipulata apposita fideiussione assicurativa con la compagnia "Allianz S.p.a." - Agenzia di Amelia (TR), Polizza n. 067782045 per Euro 15.656,44 (corrispondenti al valore delle opere come da computo allegato) da svincolare all'atto del collaudo delle opere di urbanizzazione interne al comparto;

-a mantenere aperte ed accessibili al pubblico le suddette aree e parcheggi, installando, a tal fine, apposita segnaletica;

-a garantire il libero ed indisturbato uso pubblico su dette aree e parcheggi;

-a riconoscere, in caso di inosservanza ai contenuti del presente atto d'obbligo, l'applicabilità della sanzione stabilita dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dalla Legge Regionale 18/02/2004 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni per gli interventi realizzati in totale difformità.

Gli obblighi sopra assunti gravano come onere reale sugli immobili descritti nell'atto e vincolano il componente ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

-Convenzione Edilizia avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la regolamentazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, nell'ambito della realizzazione del complesso immobiliare del quale la u.i.u. oggetto di Procedura fa parte, stipulata tra il Comune di Terni (a favore) e la _____ (contro):

Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dott. Caterina Grechi Rep. n. 37165 del 09/07/2009, Registrato a Terni il 28/07/2009 al n. 441 Serie 1 e **Trascritto a Terni in data 04/03/2010 ai nn. 1861-1862-1863 Reg. Part.**

-Convenzione Edilizia integrativa della precedente avente sempre ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la regolamentazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, nell'ambito della realizzazione del complesso immobiliare del quale la u.i.u. oggetto di Procedura fa parte, stipulata tra il Comune di Terni (a favore) e la _____ con sede in Terni (contro):

Atto a rogito del Segretario Generale Reggente del Comune di Terni Dott. Massimo Riccetti Rep. n. 37281 del 05/02/2010, Registrato a Terni il 23/02/2010 al n. 67 Serie 1 e **Trascritto a Terni in data 04/03/2010 ai nn. 1861-1862-1863 Reg. Part.**

NOTA BENE:

Si avvisa che la parte acquirente dovrà accettare per quanto la riguarda e cioè limitatamente all'immobile oggetto della presente Procedura, le Convenzioni sopra riportate, subentrando, pro-quota, in tutti gli obblighi ed oneri assunti dalla _____ con sede in _____

nei confronti del Comune di Terni, con particolare riferimento all'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, nonché delle aree ed opere private gravate da servitù di uso pubblico.

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1 - Iscrizioni:

-Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena (SI) C.F./P.Iva 00884060526 per la quota di 1/1 di proprietà contro per

la quota di 1/1 di proprietà

Iscritta a Terni (TR) in data 10/12/2008 al n. 2458 Reg. Part. e n. 14411 Reg. Gen.

Importo capitale: **€ 3.500.000,00**

Importo ipoteca: **€ 7.000.000,00**

gravante sui Terreni dove è stato edificato il Complesso Edilizio del quale la u.i.u. oggetto della presente Procedura fa parte, distinti al **Foglio 85** con le **P.lla 232 - 871 - 229/A - 874 - 571/B**.

Ipoteca successivamente Annotata con:

-Annotamento per Frazionamento in Quota del Mutuo sulle varie u.i.u. facenti parte del Complesso Immobiliare, fra le quali la u.i.u. oggetto della presente Procedura che all'epoca era distinta al **Foglio 85 con la P.lla 945 sub 93** (poi soppressa per Frazionamento e divenuta sub 98 e 99) per un importo di Euro 180.000 (Capitale) ed Euro 360.000 (Ipoteca), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena (SI) C.F./P.Iva 00884060526 contro :

Trascritto a Terni (TR) in data 18/07/2011 al n. 1564 Reg. Part. e n. 8907 Reg. Gen.

-Annotamento per Frazionamento in Quota del Mutuo sulle u.i.u. derivate per Frazionamento da quella distinta al Foglio 85 con la P.lla 945 sub 93, ovvero su quella distinta al **Foglio 85 con la P.lla 945 sub 98** per un importo di Euro 70.000 (Capitale) ed Euro 140.000 (Ipoteca) e su quella distinta al **Foglio 85 con la P.lla 945 sub 99** per un importo di Euro 110.000 (Capitale) ed Euro 220.000 (Ipoteca), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena (SI) C.F./P.Iva 00884060526 contro

Trascritto a Terni (TR) in data 15/12/2011 al n. 2632 Reg. Part. e n. 14976 Reg. Gen.

4.2.2 - Trascrizioni: nessuna

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

- Sono state riscontrate irregolarità:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo, nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che lo stesso risulta essere NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

Più precisamente, è stata eseguita una modifica interna consistente nella demolizione e rimozione di una porzione di tramezzo divisorio e relativa porta, che costituivano di fatto il disimpegno che divideva l'ingresso della u.i.u. dal vano principale Ufficio posto sulla sinistra rispetto al portoncino di ingresso.

- Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:

È necessario redigere una variazione catastale mediante procedura telematica DO.C.FA. con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u.

Gli oneri totali e quindi i Costi per la Pratica di Variazione Catastale dell'immobile, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 700,00=** compresi oneri di legge.

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non accertabili/non presenti
-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia	non accertabili/non presenti
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	non accertabili/non presenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 30/11/2011 ad oggi (attuale proprietario)

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Fulvio SBROLLI di Terni Rep. N. 183495 del 30/11/2011, Trascritto a Terni il 14/12/2011 al N. 10169 Reg. Part e N. 14935 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 29/01/2008 al 30/11/2011

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Fulvio SBROLLI di Terni Rep. N. 165733 del 29/01/2008, Trascritto a Terni il 07/02/2008 al N. 991 Reg. Part e N. 1544 Reg. Gen.

Nota Bene:

Oggetto di Atto e quindi di acquisto è la rata di Terreno distinta con la P.Ila 232 del Foglio 85 del Comune di Terni, divenuta poi oggi la P.Ila 945

proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 31/01/2008 al 30/11/2011

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Fulvio SBROLLI di Terni Rep. N. 165759 del 31/01/2008, Trascritto a Terni il 13/02/2008 al N. 1119 Reg. Part e N. 1748 Reg. Gen.

Nota Bene:

Oggetto di Atto e quindi di acquisto sono le rate di Terreno distinte con le P.Ile 871 - 229/A - 874 - 571/B del Foglio 85 del Comune di Terni, divenute poi oggi la P.Ila 945

proprietario per la
quota di 1/2

proprietaria per la

quota di 1/2

proprietaria per la

dal 06/02/2007 al 29/01/2008

in forza di Successione Ereditaria in morte del Sig.

nato a

e deceduto

- Denuncia di Successione Registrata a Terni il 20/11/2007

al N. 8 Vol. 1005 e Trascritta a Terni il 04/03/2008 al N. 1560 Reg. Part e N. 2567 Reg. Gen. e Denuncia di Successione Registrata a Terni il 03/01/2008 al N. 50 Vol. 1007 e Trascritta a Terni il 19/03/2008 al N. 2127 Reg. Part e N. 3396 Reg. Gen.

proprietario per la
quota di 1/6

- proprietario per la

quota di 1/6
4/6
- proprietaria per la
proprietario per la quota di

dal 02/02/2007 al 06/02/2007

in forza di Successione Ereditaria in morte della
e deceduta il - Denuncia di Successione Registrata a Terni il
19/09/2007 al N. 54 Vol. 1001 e Trascritta a Terni il 13/11/2007 al N. 8848 Reg. Part e N. 14296 Reg.
Gen. e Denuncia di Successione Registrata a Terni il 03/01/2008 al N. 49 Vol. 1007 e Trascritta a Terni il
19/03/2008 al N. 2126 Reg. Part e N. 3395 Reg. Gen.

1/2
- proprietario per la quota di

quota di 1/2
- C.F. BTNGTA25S54L117U - proprietaria per la

da ante ventennio

di 1/2
- proprietaria per la quota

quota di 1/2
- proprietaria per la

dal 02/11/2005 al 31/01/2008

in forza di Successione Ereditaria in morte del Sig.
e deceduto il - Denuncia di Successione Registrata a Terni il
12/04/2006 al N. 12 Vol. 975 e Trascritta a Terni il 21/08/2006 al N. 6952 Reg. Part e N. 10980 Reg.
Gen.

1/1
proprietario per la quota di

da ante ventennio

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli Accessi agli Atti e indagini esperiti dallo scrivente Perito presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni (TR), è emerso che i Titoli autorizzativi edilizi riguardanti il Compendio Immobiliare del quale la u.i.u. oggetto di Procedura e stima fa parte, sono i seguenti:

P.d.C. Permesso di Costruire N. 275 del 30/07/2009 all'interno del Procedimento Unico SUAP Codice Istanza N. 2069

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Costruzione di un Edificio ad uso direzionale, commerciale e di un Edificio ad uso attività sportive-ricreative, sito in Terni (TR) Zona Fiori-Via Proietti Divi

Adottato in data: 30/07/2009

Rilasciato in data: 02/09/2009 con P.G. n. 155614

D.I.A. Denuncia Inizio Attività Prot. n. 58985 del 26/04/2011 all'interno del Procedimento Unico SUAP Codice Istanza N. 3143 (Variante al P.d.c. N. 275 del 30/07/2009)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di: Varianti interne della distribuzione di Fabbricato ad uso direzionale, commerciale, sportivo, ricreativo, sito in Terni (TR) Zona Fiori-Via Proietti Divi

Certificato di AGIBILITA' Prot. n. 109842 rilasciato in data 27/07/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di Agibilità rilasciato per la parte funzionale dell'edificio sito in Terni (TR) Zona Fiori nrr. 1, 3, 3/A, 3/B, 3/C, 3/E e 3/F, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 85 con la P.Illa 945 dal sub 4 al sub 83 e dal sub 86 al sub 96 e al Foglio 85 con la P.Illa 946 per tutte le u.i.u. e al Foglio 85 con la P.Illa 945 sub 1, 2, 3 per i B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili, con destinazione d'uso "presidio ambulatoriale - commerciale - artigianale - direzionale" (nr. 1 u.i.u. destinata ad "attività di fisioterapia, riabilitazione e medicina dello sport"; nr. 5 u.i.u. destinate a "negozio"; nr. 1 u.i.u. destinata a "artigianale-officina meccanica"; nr. 12 u.i.u. destinate a "ufficio e studio privato"; nr. 2 u.i.u. destinate a "magazzino" e nr. 72 u.i.u. destinate a "box auto").

Rilascio in data: 27/07/2011

S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività Prot. n. 148577 del 11/10/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Per lavori di: ristrutturazione per aumento unità immobiliari con opere su Fabbricato sito in Terni (TR) Zona Fiori, tramite la divisione di un'unica unità immobiliare distinta con il sub 93 della P.Illa 945 in due unità distinte (**sub 98** e sub 99 della P.Illa 945)

Certificato di AGIBILITA' Prot. n. 158213 rilasciato in data 28/10/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di Agibilità rilasciato per la parte funzionale dell'edificio sito in Terni (TR) Zona Fiori, distinta al Catasto Fabbricati al **Foglio 85 con la P.Illa 945 sub 98** e sub 99 con destinazione d'uso "direzionale" (nr. 2 u.i.u. destinate a "ufficio e studio privato")

Rilascio in data: 28/10/2011

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sull'immobile oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che lo stesso E' CONFORME.**

Si evidenzia a tal proposito che le modeste modifiche interne rilevate, costituite dalla demolizione e rimozione di una porzione di tramezzo divisorio e relativa porta, che costituivano di fatto il disimpegno che divideva l'ingresso della u.i.u. dal vano principale Ufficio posto sulla sinistra rispetto al portoncino di ingresso, sono state eseguite dalla attuale proprietà e possono essere ricondotte ad "attività edilizia libera" ai sensi dell'Art. 118 Comma 1 Lettera 'e' di cui all'Art. 7 Comma 1 Lettera "g" della Legge Regionale N. 1/2015 del 21/01/2015: "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del

21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano essere **conformi**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare a destinazione Ufficio-Studio privato oggetto della presente Procedura distinta al Foglio 85 con la P.lla 945 sub 98, **non è in possesso dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica**, che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe F** - mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo stabilito dal G.E. del Tribunale di Terni per la redazione dell'Attestato A.P.E. è di **€ 300,00**, pertanto il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente è pari a **Euro 300,00** oltre oneri previdenziali e fiscali come per legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA del Compendio Immobiliare/Fabbricato del quale la u.i.u. oggetto di Procedura e stima fa parte:

L'Edificio dove ricade la u.i.u. a destinazione Ufficio oggetto di Procedura è situato in Zona Fiori del Comune di Terni, in contesto prettamente commerciale, direzionale e artigianale.

In base al vigente P.R.G. del Comune di Terni approvato con D.C.C. N. 307 del 15/12/2008, lo stesso risulta essere ricadente in **Zona FD6 - Attività Direzionali o Miste** normata dall'Art. 90 delle N.T.A. Parte Operativa (vedasi lo Stralcio del P.R.G. allegato alla presente Relazione).

L'Art. 90 della N.T.A. prevede per le Zone FD6 quanto segue:

1. Sono destinate alla realizzazione di insediamenti direzionali o misti:

Destinazioni Direzionali:

- Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- Sedi di imprese finanziarie (banche e assicurazioni)
- Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

Destinazioni per Esercizi pubblici e commerciali nel rispetto del Piano del commercio:

- Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- Ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, chioschi-bar etc.)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)

- Servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria), sale e strutture per proiezioni cinematografiche.

Sono inoltre ammesse strutture per la protezione civile quali caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc.) e presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari.

2. Il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto o studio unitario, di cui al c.2 dell'art.20, qualora perimetrata negli elaborati grafici.

3. Negli insediamenti previsti, a ogni 100 mq. di sup. lorda di pavimento, ossia di superficie utile coperta (SUC), degli edifici direzionali deve corrispondere la quantità minima di 60 mq. di parcheggi, escluse le sedi viarie e di mq. 40 per verde. Una quota non inferiore al 50% di dette aree, sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste da adibire ad uso pubblico, in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/1989. IP = 30%. A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.

4. Al fine del rispetto di questo rapporto possono essere utilizzate anche le aree destinate a parcheggi incluse negli ambiti degli studi unitari.

5. Dovranno essere applicati i seguenti indici e parametri:

-UF = 0.6 mq/mq

-numero dei piani fuori terra: 4 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili;

-altezza minima del piano destinato ad attività commerciali ml. 4,00;

-altezza minima del piano 1 ml. 3,00;

-distanza minima dai confini: ml.5,00.

-distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

-Distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.'68 n.1444 e dell'art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992

-Per quanto riguarda la distanza dalle ferrovie, dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali e dai laghi deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 33 e 34.

6. Si riporta di seguito la scheda specifica di una zona FD6 per la quale vengono precisate le destinazioni d'uso e definite modalità di intervento e quantità ammesse:

6.1. Nella zona definita FD6(1) compresa tra via Borsi e via Borzacchini sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)

- Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

- Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)

- Ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, chioschi-bar etc.)

- Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, centri di formazione e simili

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Quantità ammesse: UF 0,8 mq/mq

Altezza massima: 3 piani più attico

Per tutte le altre prescrizioni si rinvia al comma 5 del presente articolo

10. DESCRIZIONE ANALITICA:Descrizione analitica dell'immobile

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Unità immobiliare a destinazione Ufficio-Studio Privato posta al piano primo, sita nel Comune di Terni (TR) Zona Fiori n. 3, con la proporzionale comproprietà di parti, spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per legge

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Unità immobiliare a destinazione Ufficio posta al piano primo di un edificio a destinazione commerciale e direzionale/terziaria che si sviluppa su 3 piani fuori terra e un piano interrato, ubicato in Zona Fiori civico n. 3 nel Comune di Terni, compresa la proporzionale quota di comproprietà di parti, spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà sui beni comuni e non censibili quali risultano dall'elaborato planimetrico depositato presso la sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni, nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali del fabbricato.

La zona è semicentrale, dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata alla viabilità, facilmente accessibile con qualsiasi mezzo e dotata dei principali servizi pubblici nelle immediate vicinanze (uffici pubblici, trasporto pubblico, bar, ecc.), nonché di numerosi parcheggi "liberi".

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato nell'anno 2011 con struttura portante in cemento armato, tamponatura parte in muratura e parte con vetrate continue; lo stesso è dotato di ascensore e si segnala che sul vano scala comune condominiale che accede ai piani superiori e quindi agli uffici, sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dagli infissi.

L'ufficio oggetto di stima è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 85** con la **P.IIa 945 subalterno 98** (ex subalterno 93 soppresso per frazionamento in nr. 2 u.i.u. in data 06/10/2011) ed è composto da: ingresso, unico vano ufficio dotato di ampia finestra sul lato Est che affaccia sul ballatoio condominiale interno, piccolo archivio e bagno entrambi privi di aperture finestrate.

Locale a destinazione Ufficio-Studio Privato con Categoria A/10 (Foglio 85 - P.IIa 945 sub 98)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
Ufficio/Studio Privato	Sup. reale lorda	41,00 mq	1,00	41,00 mq
Superficie Totale "commerciale" raggugliata				41,00 mq

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**11.1 - Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione Ufficio/Studio Provato oggetto di Procedura, riferito alla data di stesura della presente Relazione Peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, in recenti trattative di compravendita nella zona.

A tal fine è stata esperita una accurata indagine economica la quale, come fonte principale, si è avvalsa delle domande e delle offerte di operazioni immobiliari tra le più ricorrenti e trattate sul mercato locale, nonché di effettivi scambi e quindi Atti di Compravendita realmente avvenuti e stipulati sulla "piazza" di Terni, secondo gli standard internazionali e quindi il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

I dati desunti da tutte le operazioni e quelli ancora attinti dalle più note Agenzie Immobiliari e dalle principali Fonti (O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio), offrono comunque e sempre, prezzi o valori globali che il perito è demandato ad interpretare per trarne le più coerenti deduzioni parametriche utili a predisporre una idonea scala di mercato.

La stima è stata quindi effettuata sulla base dei prezzi di mercato che si sono verificati in recenti trattative di compravendita nella zona, tenendo conto dell'ubicazione, della accessibilità e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della unità immobiliare ad uso Ufficio, oggetto della presente Perizia di stima.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale della stessa, o meno, viste la "pezzatura", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, contesto nel quale si trova, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con aumento della tassazione e dei costi di gestione e conseguente continua discesa dei prezzi degli immobili e calo della domanda, anche se ultimamente si iniziano a intravedere timidi segnali di ripresa.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione ed aventi simili caratteristiche.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente Perito ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 2° Trimestre 2024 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio - 2° Semestre 2023** (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato **lo scrivente Perito ritiene congruo applicare per la stima il prezzo al mq. di Euro 900,00=.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico del Comune di Terni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare;

Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 2° Trimestre 2024 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° Semestre 2023 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni (TR) su Immobili della tipologia simile a quello oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpo:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Descrizione/Destinazione	Superficie lorda (Mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 di: Unità immobiliare a destinazione Ufficio-Studio Privato posta al piano primo, sita nel Comune di Terni (TR) Zona Fiori n. 3, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi e impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per legge (Foglio 85 - P.IIa 945 sub 98)	41,00	900,00	€ 36.900,00

11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 5.535,00
-Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali, comprensivi delle spese tecniche, dei diritti da versare nonché di oneri fiscali e previdenziali	- € 700,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore dell'Immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **Euro 30.665,00=**

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento del Lotto di Terreno è soggetto a Iva e Imposta di Registro.

Terni, 11/09/2024

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI

