
TRIBUNALE DI TERNI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Liquidazione Giudiziale
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000023/24**

Giudice Delegato Dr. Claudia TORDO CAPRIOLI
Curatore Avv. Leonardo VECCHIONE

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Terni (Terni) Via XX Settembre ...-...
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Terni (Terni) Via XX Settembre ...-...-...

Composto da Negozio al Piano Terra formato dalla fusione di 3 unità immobiliari. Forma planimetrica ad L superficie lorda totale di circa mq 212 di cui mq 152 circa costituiscono il negozio attuale completo di arredi (non compresi nella presente stima), mq 60 circa separati da un divisorio spazio in allestimento con lavori in corso. I lavori interessavano anche altra unità immobiliare sub 1 negozio di altra proprietà che probabilmente era preso in locazione. I lavori hanno comportato l'abbattimento del divisorio tra le 2 proprietà, divisorio che dovrà essere ricostruito sulla base delle planimetrie catastali in contraddittorio con il terzo proprietario.

Il sub 2 della presente comprendeva anche un servizio igienico non più esistente che era delimitato dal divisorio abbattuto tra le due proprietà.

La parte non oggetto dei lavori è rifinita in tutte le sue parti, pavimento in laminato scuro, pareti tinteggiate in marrone scuro, controsoffitto a quadrotti in fibra minerale altezza m 3,10, contenente plafoniere di illuminazione con grigliato in alluminio, gli split a cassetta per la climatizzazione e bocchette di areazione. L'altezza utile interna a soffitto dovrebbe essere di m 4 circa, sull'esterno si notano finestrate a nastro comprese tra l'altezza del controsoffitto e l'altezza interna di solaio. I muri sul retro dei balconi sono maiolicati in ceramica di grande formato colore chiaro. Infissi alluminio anodizzato la vetrata di ingresso che contiene porta doppia anta scorrevole a comando automatico, vetrata in alluminio con porta a battente sul retro, vetrate fisse sul fronte di via XX Settembre. Anche il lato Ovest dovrebbe contenere le vetrate che sono state comunque oscurate con pannello sull'esterno e cartongesso internamente, dovrebbero ancora contenere la serranda metallica che esiste su tutti i fronti.

Dietro una porta tramite una breve scala interna si accede nel vano superiore, ambiente con una finestra che affaccia sulla rampa carrabile di accesso al piano interrato. Il vano contiene anche l'unico servizio igienico del negozio. Il servizio igienico sembra essere rimasto quello dell'epoca di costruzione, vecchi sanitari, vecchie maioliche e vecchio impianto. Nel vano si trova il quadro elettrico del negozio, e anche la centralina della rete dati. Impianto elettrico tensione 220-380V.

La parte oggetto dei lavori conserva ancora lo stesso controsoffitto del negozio ma pavimento in ceramica, infissi in alluminio, serrande ecc. le pareti sono oggetto di lavori comunque risultano intonacate.

Completa il lotto una modesta cantina al piano Interrato del fabbricato di circa mq 4 lordi. Non si è potuto accedere per mancanza delle chiavi. Altezza utile interna m 2,50 da planimetria catastale.

Posto al piano T il negozio piano interrato la cantina sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **216,00 commerciali**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 2, categoria C/1, classe 7, superficie catastale Totale 34 mq, composto da vani 32 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.100,67.
Coerenze: Deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Confini a Nord fronte strada Via XX Settembre a Ovest con sub 3 (stessa proprietà), a Est con sub 1 altra proprietà
- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 3, categoria C/1, classe 6, superficie catastale Totale: 64 mq, composto da vani 57 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.683,86.
Coerenze: Deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Confini a Nord fronte strada Via XX Settembre a Ovest con sub 4 (stessa proprietà), a Est con sub 2 altra proprietà



- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 4, categoria C/1, classe 7, superficie catastale Totale: 87 mq, composto da vani 79 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 2.717,29.
Coerenze: Deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Confini a Nord fronte strada Via XX Settembre a Ovest con parcheggio di uso pubblico insistente sulla corte del palazzo, a Est con sub 3 stessa proprietà e a Sud fronte Via Montebello.
- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 71, categoria C/2, classe 10, superficie catastale Totale: 4 mq, composto da vani 3 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 14,56.
Coerenze: Deriva dal frazionamento di un appartamento ex part 28 sub 12 FRAZIONAMENTO del 14/11/1984 in atti dal 24/09/1987 VCO (n. 8123/1984). La cantina era censita insieme all'appartamento

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Una strada della quale si sta ultimando la costruzione è quella per Rieti.

I locali oggetto di stima fanno parte di un palazzo di 12 piani residenziale con piano terra ad uso commerciale. In zona semicentrale posta a sud della città nelle vicinanze del centro commerciale Cospea. I locali al piano terra occupano tutto il lato Ovest del palazzo con ingresso dalla via principale Via XX Settembre e ingresso sul retro da Via Montebello, il lato Ovest affaccia su ampio spazio parcheggio di uso pubblico insistente sulla corte del palazzo. Via XX Settembre è una strada trasversale che collega Corso del Popolo con Viale Villa Franca, a traffico abbastanza sostenuto. Tutti i lati esterni sono caratterizzati da ampie vetrine sporgenti dalla sagoma del palazzo che per esigenze del locale sono state chiuse sul lato Ovest ma esse dovrebbero essere ancora presenti all'interno della chiusura. I sub 2-3-4 si trovano al Piano Terra e formano unico negozio; al Piano interrato si trova un piccolo locale cantina sub 71. Il palazzo è stato edificato nel 1969-70, esternamente si presenta in buone condizioni, paramento in cortina di mattoni sotto-finestre tinteggiate colore verde, frontalini e marcapiani in colore grigio. Il piano terra commerciale arretrato rispetto ai piani superiori sul fronte e sul retro è caratterizzato da un continuo susseguirsi di saracinesche ricomprese tra i pilastri della struttura.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Carsulae, Narni.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (4), ferrovia (3,4), autobus (,1).



3. STATO DI POSSESSO: Libero

Presenza di beni mobili della procedura

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. Le spese di cancellazione sono previste a carico dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di OMISSIS, CON SEDE IN TERNI, contro OMISSIS, a firma di Tribunale Ordinario di Terni in data 29/10/2024 ai nn. 11287/2024 di Rep. iscritto a Terni in data 14/11/2024 ai nn. 1453 di formalità

importo ipoteca: Euro 60.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di OMISSIS CON SEDE IN TERNI, contro OMISSIS, a firma di Tribunale Ordinario di Terni in data 10/12/2024 ai nn. 12711/2024 di Rep. iscritto a Terni in data 20/12/2024 ai nn. 1671 di formalità

importo ipoteca: Euro 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Liquidazione Giudiziale derivante da sentenza di liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS contro OMISSIS a firma di Tribunale di Terni in data 13/12/2024 ai nn. 39 di Rep. trascritto a Terni in data 27/12/2024 ai nn. 10760 di formalità

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1A. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il titolo edilizio originario presentato per la costruzione del palazzo non contiene la divisione al piano terra commerciale. Era in uso a quel tempo che la suddivisione fosse presente solo alla richiesta di abitabilità. Infatti in elaborato grafico sono riportati a matita il numero dei vari subalterni, probabilmente annotati dal tecnico comunale che ha effettuato sopralluogo per il rilascio abitabilità.

Il rilievo dell'immobile comunque conferma la corrispondenza dell'attuale con il perimetro del titolo edilizio, considerando le tolleranze attuali e quelle dovute alla rappresentazione manuale del disegno e del supporto cartaceo. In definitiva si riscontrano le seguenti difformità:

1) Nel titolo edilizio non essendoci la suddivisione interna del piano commerciale non è rappresentata la porta di ingresso della unità immobiliare sub 2 ricavata nel muro rappresentato

2) fusione delle 3 unità immobiliari in unica unità

3) nei titoli edilizi visionati non è presente il piano interrato della cantina sub 71 regolarizzabili mediante CILA a Sanatoria o tardiva art 146 comma 13 PUNTO 1

Si rileva che la planimetria catastale del sub 2 è stata presentata in data 24/07/1970 e nella stessa è riportata la porta non presente in elaborato di progetto. Il sopralluogo del tecnico comunale per abitabilità è del 02/09/1970, successivo alla planimetria catastale. Si conclude che la porta era già presente al rilascio dell'abitabilità e quindi si ritiene tolleranza costruttiva (art 34-bis DPR 380/01) ai sensi del comma conforme ai sensi del comma 4 art 34-ter dello stesso DPR



PUNTO 2

Attualmente il frazionamento o fusione di unità immobiliari rientra in opere di manutenzione straordinaria soggette a CILA trattandosi di opera conforme alla normativa urbanistica attuale. Le NTA del PRG art 137 nucleo Bb(12.10) prevede la possibilità di negozi con superficie di vendita non superiore a 200 mq. Il negozio attuale dopo la fusione ha una superficie di vendita calcolata ai sensi dell'art 4 del DLGS richiamato inferiore a 200 mq.

Si ritiene possibile la sanatoria della fusione con CILA tardiva (sanatoria) pagando la sanzione di € 1000,00

PUNTO 3

Si reputa che la cantina sub 71, non visionata per mancanza delle chiavi e non presente nei titoli edilizi visionati sia comunque conforme poichè presente nella planimetria precedente dell'appartamento sub 12 da cui è stata stralciata e presentata nell'anno 1970.

Spese tecniche stimate: 1.500,00 €

Sanzione art 140 comma 12: 1.000,00 €

Costo stimato per la realizzazione del divisorio mancante tra diverse proprietà: 2.000,00 €

Diritti comune: 80,00 €

Oneri totali: 4.580,00 €

B Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'agibilità risale al 1970, i lavori della fusione di 3 unità immobiliari hanno comportato il rifacimento di alcuni impianti. Lavori eseguiti presumibilmente dopo l'acquisto del sub 3 (posizionato tra sub 2 e sub 4) avvenuto nel 1993 e soggetti alla Legge 46/90 e successive modificazioni. La CILA a sanatoria comporta la presentazione di SCA Segnalazione Certificata di Agibilità regolizzabili mediante Presentazione SCA Segnalazione Certificata di Agibilità art 137 L.R. 1/2015 Si dovrà presentare nuova Agibilità o SCA per l'attività che si dovrà svolgere all'interno dei locali. Ciò comporta anche la presentazione delle certificazioni impianti in base al D.M. 37/2008

Spese tecniche stimate per la presentazione pratica: 1.000,00 €

Spese tecniche per la certificazione impianti stimata: 1.500,00 €

Diritti Comune stimati: 100,00 €

Oneri totali: 2.600,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali dei vari sub risalgono tutte al 1970 data di presentazione tranne la cantina sub 71 del 1984 ma solo per frazionamento stralcio da appartamento, quindi risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.

Esse non rispecchiano lo stato attuale oltre che per modifiche interne soprattutto per la fusione di fatto operata senza dichiarazione all'Agenzia del Territorio. Si rileva inoltre che il servizio igienico del sub 2 nella planimetria, non più esistente, non sembra rispettare le giuste dimensioni rilevate forse errore grafico. regolizzabili mediante Docfa di variazione Presentazione di un Docfa di variazione con riferimento alla data di esecuzione della fusione.

Spese tecniche stimate: 800,00 €

Diritti catastali: 100,00 €

Oneri totali: 900,00 €

Riferito limitatamente a: Escluso la cantina sub 71

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **1.100,00 €**

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

Debiti maturati degli ultimi due anni ordinarie stimate (2024-2025) **2.200,00 €**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si veda

Allegato F



Ulteriori avvertenze: L'amministratore comunica i seguenti dati:

Millesimi di proprietà per sub 2-3-4 € 78,72

Millesimi acqua negozio: 2

L'assemblea del Dicembre 2025 potrebbe aver deliberato lavori straordinari all'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS prop. 1/1

proprietario dal 15/07/2000 ad oggi in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI (TR) in data 15/07/2000 ai nn. 1016 di Rep. trascritto a Terni in data 28/07/2000 ai nn. 5319 di formalità

Riferito limitatamente a: Fg. 122: part. 28 sub 2 e 4

OMISSIS prop. 1/1

proprietario dal 28/09/2000 ad oggi in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI (TR) in data 28/09/2000 ai nn. 1295 di Rep. trascritto a Terni in data 20/10/2000 ai nn. 6977 di formalità

Riferito limitatamente a: Fg. 122 Part. 28 sub 3 -

OMISSIS prop. 1/1

proprietario dal 28/01/2002 ad oggi in forza di decreto di trasferimento IMMOBILI a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI (TR) in data 28/01/2002 ai nn. 114 di Rep. trascritto a Terni in data 27/03/2002 ai nn. 2270 di formalità

Riferito limitatamente a: Fg. 122 part. 28 sub 71

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nato a TERNI (TR) il 19/07/1945 Prop. 1/2, OMISSIS nato a TERNI (TR) il 25/10/1935 Prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 15/07/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo ALCINI in data 09/02/1978 ai nn. 37934 di Rep. registrato a Terni in data 01/03/1978 ai nn. 988, Vol. 33 mod. I trascritto a Terni in data 10/03/1978 ai nn. 1384 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Part.IIa 28 sub 2

OMISSIS nato a TERNI (TR) il 19/07/1945 Prop. 1/2, OMISSIS nato a TERNI (TR) il 25/10/1935 Prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 15/07/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo ALCINI in data 03/07/1970 ai nn. 25410 di Rep. registrato a Terni in data 13/07/1970 ai nn. 1738, Vol. 185 Mod. I trascritto a Spoleto in data 31/07/1970 ai nn. Vol. 2691 N. 4264 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Part.IIa 28 sub 4

OMISSIS nato a TERNI (TR) il 19/07/1945 Prop. 1/2, OMISSIS nato a TERNI (TR) il 25/10/1935 (in regime di comunione dei beni) Prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 28/09/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano CLERICO' in data 28/07/1993 ai nn. 70389 di Rep. registrato a Terni in data 06/08/1993 ai nn. 2052, Vol. 105 od. IV trascritto a Terni in data 02/08/1993 ai nn. 4900 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Part.IIa 28 sub 3

1) OMISSIS nato a TERNI (TR) il 19/07/1945 Prop. 1/2,

2) OMISSIS nato a TERNI (TR) il 25/10/1935 Prop. 1/2 (comunione legale sogg. N. 3)

3) OMISSISnata a Terni il 22/04/1937 Prop. per 1/2 (comunione legale sogg. N. 2)proprietario da data antecedente il ventennio al 28/01/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano CLERICO' in data 23/11/1984 ai nn. 17844 di Rep. registrato a Terni in data 12/12/1984 ai nn. 1642, Vol. 1686, Mod. II trascritto a Terni in data 17/12/1984 ai nn. 8003 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Part.IIa 28 sub 71



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. L. E. progetto approvato con nota n. 9044 del 03/04/1968 e successive varianti per lavori di Costruzione palazzo per abitazioni con negozi al piano terra intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia l'Agibilità è stata rilasciata in data 21/09/1970- n. prot. 24134 Il Comune a seguito di accesso atti ha fornito un elaborato grafico approvato si in data 03/04/1968 ma con numero 890 ed intestato a soggetto diverso. Elaborato che riguarda la costruzione di 5 palazzine che non c'entra niente con l'oggetto della presente. Il dato corretto del progetto è stato ricavato dalla scheda agibilità.

P.E. n. Licenza di Costruzione -Variante- n. 11458 del 15/05/1968 e successive varianti per lavori di Costruzione palazzo per abitazioni con negozi al piano terra intestata a OMISSIS ed altri. Licenza Edilizia l'Agibilità è stata rilasciata in data 21/09/1970- n. prot. 24134.

Riferito limitatamente a: Costruzione casa di civile abitazione.

P.E. n. Licenza di Costruzione -Variante- n. 24451 del 24/09/1969 per lavori di Costruzione palazzo per abitazioni e negozi al piano terra intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia l'Agibilità è stata rilasciata in data 21/09/1970- n. prot. 24134.

Descrizione **negozio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Terni (Terni) Via XX Settembre 74-76-78.

Composto da Negozio al Piano Terra formato dalla fusione di 3 unità immobiliari. Forma planimetrica ad L superficie lorda totale di circa mq 212 di cui mq 152 circa costituiscono il negozio attuale completo di arredi (non compresi nella presente stima), mq 60 circa separati da un divisorio spazio in allestimento con lavori in corso. I lavori interessavano anche altra unità immobiliare sub 1 negozio di altra proprietà che probabilmente era preso in locazione. I lavori hanno comportato l'abbattimento del divisorio tra le 2 proprietà, divisorio che dovrà essere ricostruito sulla base delle planimetrie catastali in contraddittorio con il terzo proprietario.

Il sub 2 della presente comprendeva anche un servizio igienico non più esistente che era delimitato dal divisorio abbattuto tra le due proprietà.

La parte non oggetto dei lavori è rifinita in tutte le sue parti, pavimento in laminato scuro, pareti tinteggiate in marrone scuro, controsoffitto a quadrati in fibra minerale altezza m 3,10, contenente plafoniere di illuminazione con grigliato in alluminio, gli split a cassetta per la climatizzazione e bocchette di areazione. L'altezza utile interna a soffitto dovrebbe essere di m 4 circa, sull'esterno si notano finestrate a nastro comprese tra l'altezza del controsoffitto e l'altezza interna di solaio. I muri sul retro dei banconi sono maiolicati in ceramica di grande formato colore chiaro. Infissi alluminio anodizzato la vetrata di ingresso che contiene porta doppia scorrevole a comando automatico, vetrata in alluminio con porta a battente sul retro, vetrate fisse sul fronte di via XX Settembre. Anche il lato Ovest dovrebbe contenere le vetrate che sono state comunque oscurate con pannello sull'esterno e cartongesso internamente, dovrebbero ancora contenere la serranda metallica che esiste su tutti i fronti.

Dietro una porta tramite una breve scala interna si accede nel vano superiore, ambiente con una finestra che affaccia sulla rampa carrabile di accesso al piano interrato. Il vano contiene anche l'unico servizio igienico del negozio. Il servizio igienico sembra essere rimasto quello dell'epoca di costruzione, vecchi sanitari, vecchie maioliche e vecchio impianto. Nel vano si trova il quadro elettrico del negozio, e anche la centralina della rete dati. Impianto elettrico tensione 220-380V.

La parte oggetto dei lavori conserva ancora lo stesso controsoffitto del negozio ma pavimento in ceramica, infissi in alluminio, serrande ecc. le pareti sono oggetto di lavori comunque risultano intonacate.

Completa il lotto una modesta cantina al piano Interrato del fabbricato di circa mq 4 lordi. Non si è potuto accedere per mancanza delle chiavi. Altezza utile interna m 2,50 da planimetria catastale.

Posto al piano T il negozio piano interrato la cantina sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **216,00 commerciali**



Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 2, categoria C/1, classe 7, superficie catastale Totale 34 mq, composto da vani 32 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.100,67.

Coerenze: Deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini a Nord fronte strada Via XX Settembre a Ovest con sub 3 (stessa proprietà), a Est con sub 1 altra proprietà.-

- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 3, categoria C/1, classe 6, superficie catastale Totale: 64 mq, composto da vani 57 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.683,86.

Coerenze: Deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini a Nord fronte strada Via XX Settembre a Ovest con sub 4 (stessa proprietà), a Est con sub 2 altra proprietà.

- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 4, categoria C/1, classe 7, superficie catastale Totale: 87 mq, composto da vani 79 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 2.717,29.

Coerenze: Deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini a Nord fronte strada Via XX Settembre a Ovest con parcheggio di uso pubblico insistente sulla corte del palazzo, a Est con sub 3 stessa proprietà e a Sud fronte Via Montebello.

- fabbricati: intestata a OMISSIS prop. 1/1 foglio 122 mappale 28 subalterno 71, categoria C/2, classe 10, superficie catastale Totale: 4 mq, composto da vani 3 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 14,56.

Coerenze: Deriva dal frazionamento di un appartamento ex part 28 sub 12 FRAZIONAMENTO del 14/11/1984 in atti dal 24/09/1987 VCO (n. 8123/1984). La cantina era censita insieme all'appartamento

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 4,00, controsoffitto mt 3,10.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona Bb(12.10)a Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Norme tecniche ed indici: DCC 435 del 12.10.2015

OP-Art.137 *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A. Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B. Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0 (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse



indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.7 c.1, lettere a), b), c) e d) della LR n.1/2015.

5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Omissis.....

NUCLEO Bc(12.10)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI DUSO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITA REALIZZABILI

IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).

Verde pubblico: v.art.149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.

8) SPAZI PUBBLICI O DUSO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.

5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.

6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui **parcheggi relativamente alle parti aggiunte**.

6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale.

7.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio piano Terra	Sup. reale lorda	212,00	1,00	212,00
Cantina piani S1	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
	Sup. reale lorda	216,00		216,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non visibile, materiale: c.a., condizioni: buone.
Note: Non si rilevano lesioni visibili riconducibili a cedimenti fondali

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: non visibile, condizioni: buone.
Note: Non si rilevano dissesti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vetrate, materiale: alluminio o ferro, protezione: serranda metallica, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: Vetrate in alluminio o ferro, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Note: Tutte le pareti esterne sono costituite da vetrate, alcune sono state tamponate internamente in cartongesso, esternamente con pannello. Molto probabilmente internamente contengono ancora la vetrata e la serranda metallica.

Pavim. Interna: materiale: Laminato scuro, condizioni: buone.
Note: Parte del negozio ha ancora la pavimentazione in piastrelle

Plafoni: materiale: Controsoffitto il quadrotti di fibra minerale, condizioni: buone.
Note: Il controsoffitto contiene gli split a cassetta e l'impianto di areazione oltre alla illuminazione

Rivestimento: ubicazione: retro banconi, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli vetrate, materiale: alluminio e vetro, accessori: automazione apertura, condizioni: buone.
Note: La porta secondaria ante in alluminio e vetro a battente

Impianti:

Elettrico: tipologia: da controsoffitto parte tubazioni esterne, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Note: la buona fattura del quadro elettrico principale denota che l'impianto sia abbastanza recente

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: Non visibile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non visibile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: Non si conosce lo stato dell'impianto smaltimento acqua utenze scollegate

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: Non visibile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Telefonico: tipologia: con canalizzazioni a vista in parte, condizioni: non visibile, conformità: da collaudare.
Note: Presenza rete dati

Termico: tipologia: autonomo pompe di calore, alimentazione: elettrico, diffusori: split a cassetta, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

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 2025/2) Agenzia del territorio, zona C24

- Negozi €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq 800,00 (stato normale di conservazione)
- Magazzini €/mq 400,00 - 700,00 Media €/mq 550,00 (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 per i negozi di **€/mq 800,00** e per la cantina **€/mq 500,00** (per immobile in normale stato di conservazione) e

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.

Mancando la delimitazione tra il sub 2 ed il sub 1 di proprietà di terzi l'acquirente dovrà provvedere a proprie spese alla realizzazione del divisorio in contraddittorio con il terzo. La spesa è compresa nelle spese di regolarizzazione previste per CILA a sanatoria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 2025/1.



8.3. Valutazione corpi

A. negozio

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
negozio piano Terra	212,00	800,00 €	169.600,00 €
Cantina piani S1	4,00	500,00 €	2.000,00 €
	216,00		171.600,00 €

- Valore corpo:	171.600,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	171.600,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	171.600,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	216	171.600,00 €	171.600,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

17.160,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.080,00 €

Oneri notarili a carico dell'acquirente

Non quantificati

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Non quantificate

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:

154.440,00 €

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:

146.360,00 €

Relazione lotto 001 creata in data 20/03/2026
Codice documento: F141-24-00023-001

ALLEGATI:

- A – Documentazione Catastale
- B – Rilievo
- C – Atti Provenienza
- D – Documentazione Comune
- E – Documentazione Fotografica
- F – Spese Condominiali

Il Perito
Geom. Fabio Ciancuti

