
TRIBUNALE DI TERNI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Liquidazione Giudiziale

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

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

ELABORATO PERITALE

LOTTO 4

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 Terni (Terni) Via Montebello ..
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Terni (TR) Via Montebello .
Composto da Negozio al Piano Terra. Attualmente usato come ufficio, è costituito da vano principale ufficio, un vano magazzino con servizio igienico e un soppalco usato come archivio. Presenza di arredi e materiale vario (beni mobile della procedura), superficie lorda totale di circa mq 59 di cui mq 8,70 il soppalco raggiungibile con ampia scala in acciaio gradini in legno. Il divisorio tra ufficio e magazzino è realizzato con parete armadio contenente anche la porta.
I locali comunque risultano rifiniti. Pavimento in gres grande formato nel locale ufficio di recente fattura, vecchio gres nel locale magazzino e ceramica nel wc e soppalco, pareti tinteggiate di bianco, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale solo nel locale ufficio che comprende le plafoniere incassate, altezza m 3,24. L'altezza utile interna a soffitto presente nel magazzino è di m 4,31 circa. vetrate in ferro tutte con porta d'ingresso e dotate di saracinesca metallica. Il servizio igienico in discrete condizioni ha pavimento e rivestimento altezza m 1,60 in ceramica. Impianto elettrico sembra impianto misto visto la presenza di prese interbloccate nel magazzino, tensione 220-380V parte sotto traccia parte con tubazioni a vista, presenza di quadretto elettrico di buona fattura.
In definitiva si tratta di unico ambiente suddiviso solo da parete armadio smontabile, nel caso di unico ambiente il servizio igienico risulta sprovvisto di antibagno come da normativa.
posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58,7**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a
OMISSIS..... prop. 1/1 foglio 122 mappale 244
subalterno 4, categoria C/1, classe 5, superficie catastale Totale: 69 mq, composto da vani 59 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.496,12.
Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Confina a Nord- Ovest con Via Montebello

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

Il locale negozio oggetto di stima fa 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. Il locale al piano terra occupa la parte Nord Ovest del palazzo con ingresso da lato Nord che affaccia su via Via Montebello con possibilità di parcheggio pubblico insistente su area di corte del fabbricato, il lato Ovest affaccia su spazio condominiale di pertinenza del palazzo. Via Montebello è una parallela di Via XX Settembre, strada trasversale che collega Corso del Popolo con Viale Villa Franca, a traffico abbastanza sostenuto. Tutti i lati esterni del piano terra sono caratterizzati da ampie vetrine. Il palazzo è stato edificato nel 1969-70, esternamente si presenta in buone condizioni, lavori di manutenzione della facciata eseguiti nel 2022, paramento murario intonacato e tinteggiato colore terra di Siena ocra chiaro, frontalini e marcapiani in colore grigio, tapparelle finestre in colore grigio. Il piano terra commerciale è caratterizzato da un continuo susseguirsi di saracinesche ricomprese tra i pilastri della struttura.

Attualmente il negozio veniva usato come ufficio e magazzino.

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

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:

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: **Nessuna**

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il Titolo Edilizio n. 8053 del 19/10/1971 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. L'abitabilità è stata rilasciata in data 08/02/1975, nella scheda tecnica del Comune si rileva che il fabbricato comprendeva n. 4 negozi al piano terra. Infatti la planimetria catastale attuale è stata presentata in data 15/09/1972, prima del rilascio abitabilità e rappresenta l'attuale sub 4 nella sua configurazione salvo alcune imprecisioni si veda conformità catastale.

Il rilievo dell'immobile comunque conferma la corrispondenza dell'attuale con il perimetro del titolo edilizio, salvo che il soppalco è stato suddiviso in 2 ambienti e considerando le tolleranze attuali e quelle dovute alla rappresentazione manuale del disegno e del supporto cartaceo.

In definitiva si riscontrano le seguenti difformità:

1) scala di accesso al soppalco in posizione difforme

2) il soppalco è stato suddiviso in 2 ambienti regolarizzabili mediante NON NECESSITA Si rileva che la planimetria catastale del sub 4 è stata presentata in data 15/09/1972 e nella stessa è già riportata la suddivisione del soppalco. Il visto di conformità del tecnico comunale relativo all'abitabilità è del 19/11/1974, successivo alla planimetria catastale. Si conclude che la suddivisione era già presente al rilascio dell'abitabilità e quindi si ritiene tolleranza costruttiva (art 34-bis DPR 380/01) ai sensi del comma 4 art 34-ter dello stesso DPR. Anche la posizione della scala rientra nelle tolleranze ammesse, trattandosi di struttura in ferro.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si rilevano le seguenti difformità 1) scala accesso soppalco non rappresentata

2) imprecisione nella rappresentazione del soppalco regolarizzabili mediante NON NECESSITA Tenuto conto delle finalità della planimetria catastale che rileva ai fini fiscali, si ritiene conforme, tenuto conto della scala di rappresentazione e delle tolleranze ammesse.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **1.513,68 €**
Comunicate dall'amministratore si veda **allegato F** **2.292,36 €**

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

Ulteriori avvertenze: L'amministratore comunica i seguenti dati:(sembra che sia i millesimi che gli importi siano scambiati tra il sub 3 ed il sub 4., essendo impossibile che il sub 4 minore di superficie paghi di più del sub 3) si riportano i dati corretti

Millesimi proprietà 19,00

Millesimi antincendio 19,00

Comunica inoltre un debito straordinario maturato alla data del 30/04/25 di € 1034,83

In merito a spese straordinarie previste sono state deliberate:

Ottenimento C.P.I (certificato prevenzione incendi) spese tecniche per € 1500,00/200,00

Spese per promuovere azione di responsabilità nei confronti del precedente Amministratore di € 5000,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS..... prop. 1/1
proprietario dal 30/03/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo CIRILLI in data 30/03/2007 ai nn. 30868 di Rep. trascritto a Terni in data 03/04/2007 ai nn. 2556 di formalità

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis.....nato a Terni (TR) il Omissis.....prop. 1/1proprietario da data antecedente il ventennio al 30/03/2007 in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI (TR) in data 27/03/2002 ai nn. 487 di Rep. trascritto a Terni in data 19/04/2002 ai nn. 2852 di formalità

7 PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza di Costruzione n. 25893 del 31/08/1968 e successive varianti per lavori di Costruzione fabbricato tra le Vie Montanara, XX Settembre, Pastrengo, Villafranca intestata a Giovannetti Aldo e altri. Licenza Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 28/02/1975- n. prot. 36477/1971

P.E. n. Licenza di Costruzione, Variante n. 28199 del 22/12/1969 e successive varianti per lavori di Costruzione fabbricato tra le Vie Montanara, XX Settembre, Pastrengo, Villafranca intestata a Giovannetti Aldo e altri. Licenza Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 28/02/1975- n. prot. 36477/1971

P.E. n. Licenza di Costruzione, Variante n. 8053 del 19/10/1971 per lavori di Costruzione fabbricato tra le Vie Montanara, XX Settembre, Pastrengo, Villafranca intestata a Ratini Raniero. Licenza Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 28/02/1975- n. prot. 36477/1971

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Terni (Terni) .
Composto da Negozio al Piano Terra. Attualmente usato come ufficio, è costituito da vano principale ufficio, un vano magazzino con servizio igienico e un soppalco usato come archivio. Presenza di arredi e materiale vario (beni mobile della procedura), superficie lorda totale di circa mq 59 di cui mq 8,70 il soppalco raggiungibile con ampia scala in acciaio gradini in legno. Il divisorio tra ufficio e magazzino è realizzato con parete armadio contenente anche la porta.

I locali comunque risultano rifiniti. Pavimento in gres grande formato nel locale ufficio di recente fattura, vecchio gres nel locale magazzino e ceramica nel wc e soppalco, pareti tinteggiate di bianco, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale solo nel locale ufficio che comprende le plafoniere incassate, altezza m 3,24. L'altezza utile interna a soffitto presente nel magazzino è m 4,31 circa. Vetrate in ferro tutte con porta d'ingresso e dotate di saracinesca metallica. Il servizio igienico in discrete condizioni ha pavimento e rivestimento altezza m 1,60 in ceramica. Impianto elettrico sembra impianto misto visto la presenza di prese interbloccate nel magazzino, tensione 220-380V parte sotto traccia parte con tubazioni a vista, presenza di quadretto elettrico di buona fattura.

In definitiva si tratta di unico ambiente suddiviso solo da parete armadio smontabile, nel caso di unico ambiente il servizio igienico risulta sprovvisto di antibagno come da normativa.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58,7**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS..... prop. 1/1 foglio 122 mappale 244 subalterno 4, categoria C/1, classe 5, superficie catastale Totale: 69 mq, composto da vani 59 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.496,12.

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

Confina a Nord- Ovest con Via Montebello

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3.25 controsoffitto locale ufficio (altezza a solaio mt 4,31 nella restante parte), H mt 2,50 il wc, H mt 2.30 il soppalco.

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(12.10a) 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, ancorché 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 D'USO

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
Negoziato parte ufficio	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
Negoziato parte magazzino e servizi	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
Soppalco	Sup. reale lorda	8,70	0,50	4,35
	Sup. reale lorda	58,70		54,35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non visibile, materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Non si rilevano lesioni 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: ferro, protezione: serranda metallica, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

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

Pareti esterne:

materiale: Vetrate in ferro, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.

Note: La parte ufficio nuova pavimentazione di grande formato, la parte magazzino vecchia pavimentazione

Plafoni:

materiale: Parte Controsoffitto in quadrati di fibra minerale, condizioni: buone.

Note: Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati

Riferito limitatamente a: Solo la parte ufficio.

Rivestimento:

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

Portone di ingresso:

tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: scarse.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: con tubazioni in vista, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: non visibile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non visibile, condizioni: non visibile, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: con canalizzazioni a vista in parte, centralino: non visibile, condizioni: non visibile, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: Mono split, condizioni: non visibile, conformità: da collaudare. Note: Mono split pompa di calore Ferroli Smile 18000 pc7 potenza 5 KW

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

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

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare semestre 2025/2) Agenzia del territorio, zona C24

- Negozi €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq 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 per i negozi di **€/mq 750,00 - 700,00** (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.

Al valore stimato verrà detratto importo di spesa stimato per realizzare l'antibagno del servizio igienico come da normativa attuale.

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 parte ufficio	30,00	750,00 €	22.500,00 €
Negozio parte magazzino e servizi	20,00	700,00 €	14.000,00 €
Soppalco	4,35	700,00 €	3.045,00 €
	54,35		39.545,00 €

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

- Valore corpo:	39.545,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	39.545,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	39.545,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	58,7	39.545,00 €	39.545,00 €

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:

3.954,50 €

- Riduzione monetaria: Detrazione per realizzazione antibagno

1.000,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

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:

34.590,50 €

Relazione lotto 004 creata in data 20/03/2026
Codice documento: F141-24-000023-004

ALLEGATI:

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

Il Perito
Geom. Fabio Ciancuti