
Tribunale di Terni
PROCEDURA FALLIMENTARE

OMISSIS

N° Gen. Rep. **30/2018**

data udienza di verifica crediti: 28-11-2018 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa CLAUDIA TORDO CAPRIOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobili-
are uso ufficio e posto auto

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744305678
Fax: 3356163209
Email: enzo.marinelli50@gmail.com
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

Corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 122, particella 365, subalterno 53, indirizzo via Montefiorino 10, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 910,26

Corpo: B - Posto auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 122, particella 365, subalterno 132, indirizzo via Montefiorino 10, piano S1, comune Terni, categoria C6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 28,20

2. Stato di possesso

Bene: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

Corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Possesso: Libero

Corpo: B - Posto auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

Corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

Corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

Corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Misure Penali: NO

Corpo: B - Posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

Corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Montefiorino 10 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

Valore complessivo intero: 60.977,50

Beni in Terni (TR)
Via Montefiorino 10

Lotto: 001 - Unità immobiliare uso ufficio e posto auto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Montefiorino 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 122, particella 365, subalterno 53, indirizzo via Montefiorino 10, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 910,26

Derivante da: atto di compravendita notaio Sbroli Fulvio rep. 126379 del 28/06/2002, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Terni R.P. 4775 e R.G. 6729.

Confini: confinante con vano scala, sub 52 e sub 54.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale non sono state riportate le pareti realizzate per suddividere in tre vani l'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e presentazione di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: due pareti una in cartongesso e l'altra in vetro satinato con relative porte.

Aggiornamento catastale.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Montefiorino 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 122, particella 365, subalterno 132, indirizzo via Montefiorino 10,

piano S1, comune Terni, categoria C6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 28,20.

Derivante da: atto di compravendita notaio Sbroli Fulvio rep. 126379 del 28/06/2002, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Terni R.P. 4775 e R.G. 6729.

Confini: confinante con sub 133 e corsia autorimesse su più lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

gli immobili si trovano nel quartiere Cospea nella parte sud-occidentale della città di Terni, si tratta di una zona di tipo residenziale con presenza di rilevanti insediamenti di carattere commerciale, sviluppatosi in anni recenti a ridosso del centro urbano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro medico poliambulatoriale (nelle vicinanze), attività commerciali (ottime).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Terni - Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - Lago Piediluco.

Attrazioni storiche: Zona Archeologica di Carsulae - Centri storici Terni - Narni .

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee 110 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR), Via Montefiorino 10

Libero

Identificativo corpo: B - Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Montefiorino 10

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: deposito regolamento di condominio, a rogito di Notaio Clericò Luciano in data 01/08/1994 ai nn. 75344, iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 04/08/1994 ai nn. 6671/5078.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

- Descrizione onere: atto pubblico amministrativo a modifica degli artt. 9 e 14 della convenzione stipulata in data 13/02/1991 rep. 29990, relativo alla variazione del prezzo di acquisto dell'area da parte della SVILUPPO COMMERCIALE s.r.l. , a rogito di Segr. Gen. Comune di Terni in data 19/02/1994 ai nn. 31944, I scritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 16/03/1994 ai nn. 2232/1743.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

- Descrizione onere: vincoli derivanti dalla Convenzione PEEP stipulata con il Comune di Terni rep. n. 29990 del 13/02/1991, con particolare riferimento alle condizioni di alienazione e al prezzo massimo di cessione, a rogito di Segr. Gen. Supplente Comune di Terni in data 13/02/1991 ai nn. 29990, iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 16/03/1994 ai nn. 2232/1743.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore del OMISSIS contro OMISSIS, derivante da: atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo , a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 06/04/2018 ai nn. 571/2017, iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 12/04/2018 ai nn. 3730/2608.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

- A favore del OMISSIS contro OMISSIS, derivante da: annotazione a trascrizione - dissequestro parziale, ,a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 14/03/2022 ai nn. 1160/2021, iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 02/03/2026 ai nn. 2272/160.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare uso ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (TR), Via Montefiorino 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 864.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 11406,37. Non è in regola con il pagamento da agosto 2018 ad agosto 2026 per un importo pari ad € 8.489,01; ci sono pendenze arretrate, derivanti da quote condominiali fino al mese di luglio 2018 per un importo complessivo pari ad € 2.917,36, per le quali è stato emesso decreto ingiuntivo n. 1028 in data 30/07/2018.

Millesimi di proprietà: 2,81

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per l'immobile in questione è stata rilasciata l'abitabilità da parte del Comune di Terni in data 01/07/1994 con prot. n. 19178, successivamente ai precitati D.P.R.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non rivenuto.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: B - Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Montefiorino 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 84.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 733,43. Non è in regola con il pagamento da agosto 2018 ad agosto 2026 per un importo pari ad € 684,43; ci sono pendenze arretrate, derivanti da quote condominiali fino al mese di luglio 2018 per un importo complessivo pari ad € 49,00, per le quali è stato emesso decreto ingiuntivo n. 1028 in data 30/07/2018.

Millesimi di proprietà: 0,09

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per l'immobile in questione è stata rilasciata l'abitabilità da parte del Comune di Terni in data 01/07/1994 con prot. n. 19178, successivamente ai precitati D.P.R.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria.

Indice di prestazione energetica: non rivenuto.

Note Indice di prestazione energetica: non necessarie.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Montefiorino 10**

Numero pratica: 277/1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio destinato ad uso abitativo, uffici, commercio ed autorimesse.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/1991 al n. di prot. 8207

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

Uffici e studi privati [A10] sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Montefiorino 10**

Numero pratica: 61-1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: variante

Per lavori: realizzazione di un edificio destinato ad uso abitativo, uffici, commercio ed autorimesse.

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/03/1994 al n. di prot. 39898/93

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

Uffici e studi privati [A10] sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Montefiorino 10**

Numero pratica: 253-1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di un edificio destinato ad uso abitativo, uffici, commercio ed autorimesse.

Oggetto: completamento

Rilascio in data 23/11/1994 al n. di prot. 47113

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio e B - Posto auto

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state realizzate, in difformità dal titolo autorizzativo rilasciato dalla Amministrazione Comunale, due pareti una in cartongesso e l'altra in vetro satinato con relative porte.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: due pareti una in cartongesso e l'altra in vetro satinato con relative porte.

Titolo autorizzativa a sanatoria : € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Posto auto

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare uso ufficio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Posto auto

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Unità immobiliare uso ufficio**

unità immobiliare ad uso ufficio, facente parte di un complesso edilizio, costituito da più fabbricati destinati ad uso abitativo, uffici, commercio ed autorimesse.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo dal 1991 a 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: in buono stato di conservazione con finiture di buon pregio caratteristiche del periodo in cui è stato edificato (es. tamponature in pietra sponga, infissi esterni in metallo etc.).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	materiale: cemento armato ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: parte in lastre c.a.p. e parte in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: infissi esterni in metallo preverniciato con doppi vetri materiale: metallo protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vetro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura a cassetta con parete esterna in pietra sponga, ricorsi in laterizio e elementi in c.a. in condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: controsoffittatura in cartongesso condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: di sicurezza con rivestimento in legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: esterne rivestimento: pietra naturale condizioni: buone

Impianti:

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta**

Elettrico

tipologia: **canaline a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta**

Fognatura

tipologia: **collegato alla rete fognaria urbana**

Gas

tipologia: **collegato alla rete di distribuzione urbana** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è determinata secondo i criteri riportati nel Manuale dell'Osservatorio

del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Edizione 2025, che definisce le modalità di calcolo della superficie commerciale ai fini estimativi. La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità immobiliare al lordo delle murature perimetrali esterne e fino alla mezzera delle murature di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni. Nel computo sono inclusi per intero i muri interni, i muri perimetrali esterni e i pilastri, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre le murature in comunione sono computate nella misura del 50% del loro spessore, fino a un massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	superf. interna lorda	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Posto auto**

unità immobiliare ad uso posto auto, facente parte di un complesso edilizio, costituito da più fabbricati destinati ad uso abitativo, uffici, commercio ed autorimesse.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: periodo dal 1991 a 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale materiale: **cemento armato** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **parte in lastre c.a.p. e parte in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone****Impianti:**

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **comune con il resto dell** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rinvenuta****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è determinata secondo i criteri riportati nel Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Edizione 2025, che definisce le modalità di calcolo della superficie commerciale ai fini estimativi. La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità immobiliare al lordo delle murature perimetrali esterne e fino alla mezzeria delle murature di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni. Nel computo sono inclusi per intero i muri interni, i muri perimetrali esterni e i pilastri, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre le murature in comunione sono computate nella misura del 50% del loro spessore, fino a un massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

Uffici del registro di Terni.

Ufficio tecnico di Comune di Terni - Direzione Pianificazione Territoriale - SUAP Edilizia Privata - Ufficio Pianificazione Privata - Convenzioni - U.O. Programmazione e Gestione P.E.E.P.- P.A.I.P.;

Altre fonti di informazione: Si ritiene opportuno evidenziare che nel definire la valorizzazione degli immobili è necessario considerare che essi sono soggetti ai vincoli derivanti dalla Convenzione PEEP stipulata con il Comune di Terni rep. n. 29990 del 13/02/1991, con particolare riferimento alle condizioni di alienazione, al prezzo massimo di cessione nonché agli importi massimi dei canoni di locazione riportate agli articoli:14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 21 della precitata convenzione.

L'Amministrazione Comunale in data 28/09/2026 ha certificato il prezzo massimo di cessione in € 81.931,53 (V. All. 18), per redigere tale certificazione l'Amministrazione Comunale ha richiesto in data 03-09-2026 copia del primo atto di compravendita effettuato in data 02/09/1994.

I vincoli derivanti dalla convenzione sono eliminabili solo con la presentazione di una "Istanza di affrancazione dai vincoli di convenzione, ex art. 31 L. 448/1998 di un'area compresa nel P.E.E.P. sita in Terni, via Montefiorino 10, valutabile al 28/08/2026 in € 7.218,27 (V. All. 19).

In conclusione gli immobili potranno essere venduti ad un prezzo non superiore ad € 81.931,53, oppure ad un prezzo superiore solo dopo aver corrisposto alla Amministrazione Comunale l'importo dalla stessa richiesto per l'affrancazione dai vincoli di convenzione..

8.3 Valutazione corpi:

A - Unità immobiliare uso ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	73,00	€ 950,00	€ 69.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.350,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 69.350,00
Valore corpo			€ 69.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.350,00

B - Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.800,00.

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.800,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 7.800,00
Valore corpo	€ 7.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare uso ufficio	Uffici e studi privati [A10]	73,00	€ 69.350,00	€ 69.350,00
B - Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	13,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 11.572,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: € 1.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.977,50

8.6 Regime fiscale della vendita

Se l'immobile viene considerato fabbricato strumentale sarà soggetto ad Imposta di registro fissa di € 200,00, Imposta ipotecaria al 3% e Imposta catastale all' 1% o altro da stabilire in sede di stipula dell'atto notarile.

Data generazione:
06-10-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli