

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n.82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi



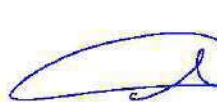
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Ufficio con 2 posti auto di pertinenza in Via Donato Bramante, n.3/D

Terni (TR)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



CAPOBIANCO
GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
Ingegnere
24.01.2024 18:45:26
GMT+01:00

Roma, data firma elettronica

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco Progettazione | Direzione Lavori | Sicurezza

Via Acaia 50, 00183 Roma | Tel. 06 70497171 | Fax 06 233 202 879

capobianco@s2cengineering.it | giuseppe.capobianco@pec.ording.roma.it | www.s2cengineering.it

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma | Arbitro della Camera Arbitrale Autorità Nazionale Anticorruzione

Partita IVA 10038180583 | Cod. Fisc.: CPBGPP61S08A509V



Cert n.RMB-909-IT18



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	3
3. ISPEZIONE CATASTALE.....	4
4. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.....	5
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	5
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	5
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	6
8. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	9
9. CONCLUSIONI	9
ALLEGATI.....	10





TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n.82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Ufficio con 2 posti auto di pertinenza in Via Donato Bramante, n.3/D

Terni (TR)

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Via Acaia n.50 - 00183 Roma, a seguito di istanza ex art. 172 ultimo co. I. fall.da parte dei Commissari giudiziali Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi, autorizzata in data 23/10/2023 dal Giudice Delegato Dott.ssa Carmen Bifano, è stato nominato consulente tecnico al fine di procedere alla stima e alla verifica della conformità catastale e urbanistica degli immobili intestati alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]

2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto Un Ufficio al piano primo e due posti auto di pertinenza al piano interrato siti nel Comune di Terni Via Donato Bramante 3/D, distinti in catasto fabbricati, al foglio n.84, particella 1266, zona censuaria 1,
- sub 25 ufficio al piano primo, categ. A/10, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita € 2.002,56, superficie totale mq 121;



- sub 66 ufficio al piano primo sotto-strada, categ. C/6, classe 4, consistenza mq 12, rendita € 22,31, superficie totale mq 13;
- sub 67 ufficio al piano primo sotto-strada, categ. C/6, classe 4, consistenza mq 12, rendita € 22,31, superficie totale mq 13.

3. Ispezione catastale

L'intestazione dell'immobile oggetto di stima, deriva dai seguenti atti:

- Atto di compravendita rep. 11377 del 29/04/2005 notaio Vincenzo Clericò sede Terni (all.n.01), parte acquirente [REDACTED] Immobile oggetto di acquisto “- appartamento ad uso ufficio sito in Terni Viale D. Bramante n.3/D, posto al piano primo (...) – posto auto coperto sito in Terni Viale D. Bramante n.3, posto al piano seminterrato (...) – posto auto coperto sito in Terni Viale D. Bramante n.3, posto al piano seminterrato (...) Si precisa che la particella 1266 del foglio 84 di Ha 1.06.13 deriva dalla fusione delle particelle 632/B – 735/B – 1122/B – 159 – 736 – 825 e 828 del medesimo foglio ...”.

Detta unità immobiliare era pervenuta alla parte venditrice “in forza di atti di compravendita a mio rogito (notaio Clericò) rispettivamente in data 12 giugno 2002 rep. n.1142 registrato a Terni il 27 giugno 2002 (...) per quanto attiene all’area contraddistinta con le particelle 159 – 632 – 735 – 736 – 825 e 828 del foglio 84 ed in data 18 giugno 2002 rep.n.1198 registrato a Terni il giorno 5 luglio 2002 (...) per quanto attiene alle particelle 1121 e 1122 del foglio 84 e per aver costruito a tutta sua cura e spese il complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte e che lo stesso (complesso edilizio) ad eccezione di: - convenzione edilizia a favore del Comune di Terni di cui all’atto a rogito del Segretario Generale del detto Comune (...) in data 27 giugno 2002 (...) per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione; - dell’ipoteca iscritta presso la detta Conservatoria in data 27 novembre 2002 al n.2569 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. a garanzia del mutuo come sopra accollato; (...) In relazione alla convenzione sopra citata, la parte acquirente dichiara di ben conoscerla ed accettarla per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, subentrando pro-quota nei relativi diritti ed obblighi. ”

Dopo l’acquisizione del 12/04/2006 sull’immobile sono state apportate le seguenti modifiche e variazioni riportate nella visura catastale del 08/04/2022 (all.n.02):



- Variazione toponomastica del 25/09/2018
- Con atto di fusione di società per incorporazione della Società [REDACTED]
[REDACTED] notaio Igor Genghini, rep. 57153 del 24/10/2017, l'immobile viene intestato all'attuale proprietà [REDACTED]



4. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Nell'atto di compravendita 11377 del 29/04/2005 notaio Vincenzo Clericò (all.n.01), la parte venditrice dichiara che: *"le porzioni immobiliari in oggetto sono parte di un più vasto intervento edilizio realizzato in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Terni in data 26 settembre 2002 prot. n.31400, successivo permesso di costruire rilasciato dal detto Comune in data 27 febbraio 2004 prot. n.5263 nonché è stata presentata denuncia di inizio attività al Comune di Terni in data 20 novembre 2004 prot. n.141098. La parte venditrice dichiara che per detto complesso edilizio di cui le porzioni immobiliare in oggetto sono parte è stato rilasciato dal Comune di Terni il certificato di agibilità in data 14 aprile 2005 prot. n.64156."*

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata ceduta direttamente dal costruttore [REDACTED]
[REDACTED] pochi giorni dopo l'emissione del certificato di agibilità. Non risultano variazioni successive all'acquisto.



5. Commercialità delle costruzioni

L'unità immobiliare è parte di un ampio fabbricato commerciale la cui costruzione è stata assentita dal Comune di Terni, pertanto non si ravvedono cause ostative alla commercializzazione.



6. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Città collinare di antichissima origine, capoluogo di provincia; nella sua economia prevalgono le attività industriali, essenzialmente legate al comparto metallurgico. Notevolmente aperta al progresso, rappresenta uno dei principali poli industriali della regione. La posizione geografica favorevole e la ricchezza del patrimonio idrico, infatti, hanno favorito in passato la





creazione di moderni stabilimenti per la produzione e la lavorazione dell'acciaio, i quali hanno esercitato per lungo tempo uno straordinario effetto trainante sull'economia locale e su quella delle comunità limitrofe, di recente sono entrati in una fase di recessione che ha reso necessari interventi di riconversione-. Anche il terziario è notevolmente sviluppato, come testimonia il numero degli esercizi commerciali e dei servizi presenti. Sede di tutti gli uffici burocratico-amministrativi che competono a un capoluogo di provincia, oltre che della Comunità montana, ospita svariati istituti di istruzione secondaria, una sede distaccata dell'Università di Perugia (facoltà di ingegneria e medicina). Pertanto gli uffici sono sempre oggetto di richiesta del mercato immobiliare.

Il fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, è destinato esclusivamente ad attività commerciali ed uffici. L'appartamento destinato ad ufficio di cui si tratta, posto al primo piano, è composto da tre stanze, un bagno ed un ampio vano ingresso. Lo stato di manutenzione è buono. I due posti macchina di pertinenza sono ubicati al piano interrato destinato ad autorimessa comune.

7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie



immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Sul mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

- 1 - Nello stesso fabbricato di Via Bramante (all.n.04a), ufficio con due ingressi e possibilità di dividere in due uffici, composto da ingresso, sei uffici con grande sala riunione, tre bagni, ripostiglio, cantina e quattro posti auto al piano seminterrato. Superficie mq 270. Prezzo offerto € 299.000 - Valore unitario €/mq 1.074;
- 2 - A poche centinaia di metri dall'appartamento da stimare, in fabbricato di uguali caratteristiche (struttura di [REDACTED] tre uffici di rispettivi mq 113 – 75 – 53 oltre a due posti auto al piano seminterrato (all.n.05b). Possibilità di vendere singolarmente ogni ufficio. Superficie totale mq 241. Prezzo offerto € 300.000 – Valore unitario €/mq 1.245;
- 3 - A poche centinaia di metri dall'appartamento da stimare, in Via Cesare Battisti – appartamento uso ufficio (all.n.05c). Superficie mq 125. Prezzo offerto € 138.000 – Valore unitario €/mq 1.104.

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha rilevato nel primo semestre 2023 per uffici strutturati in normale stato di manutenzione, nella zona centrale di Terni, valori di mercato compresi tra €/mq 700 e 1.100 (all.n.06).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Posizione:



- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale.

Tipologiche:

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Produttive:

- Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.
- Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.
- Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.
- Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.
- Modalità di pagamento del prezzo richiesto.
- Presenza di mutui bancari.
- Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.



effettuata indagine di mercato è risultato che i valori offerti per gli immobili simili della zona, è abbastanza univoca e corrispondente ai valori massimi pubblicati dall'OMI – Agenzia Delle Entrate. Pertanto si ritiene congruo applicare all'appartamento in vendita il valore unitario di €/mq 1.100,00.



8. Calcolo del valore del complesso immobiliare

In considerazione della recente edificazione del fabbricato, è lecito ritenere che i posti auto siano da considerare pertinenza dell'unità principale "ufficio" e non vendibili separatamente. Difatti l'unità destinata ad ufficio in vendita nello stesso edificio, di superficie doppia rispetto a quello oggetto di stima (punto 1 indagine di mercato precedente § 7), comprende nella vendita n.4 posti auto.

Per il calcolo della superficie commerciale si dovranno sommare, alla superficie commerciale dell'appartamento determinata su base catastale in circa mq 121, la superficie dei due posti auto di complessivi mq 26 che, parametrata secondo coefficienti stabiliti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), con incidenza del 35%, corrisponde alla superficie commerciale di mq 9. Quindi:

Superficie commerciale = mq 130 (mq 121 appartamento + mq 9 posti auto)

Valore unitario di mercato = €/mq 1.100,00

Valore complessivo dell'immobile = € 143.000,00=



9. Conclusioni

Il valore stimato, pari ad € 143.000,00, risulta essere inferiore di € 32.000 a quello pagato per l'acquisto del 2005.

Lo storico delle quotazioni immobiliari rilevato dall'OMI - Agenzia delle Entrate – pubblicato sul sito <https://www.requot.com/quotazioni-immobiliari/Terni.html> evidenzia un andamento decrescente dei prezzi degli immobili del settore terziario, dal valore di €/mq 1.886 nell'anno 2009, al valore di €/mq 942 nel 2021 (-49,95%). Pertanto è giustificata la svalutazione dell'immobile in oggetto, pari al 18,28%, a partire dalla data di acquisto nel 2005.



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Concordato Pieno con continuità aziendale

n.82/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

¹ Acquisita da precedente perizia (ing. Scifoni)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegato 01 – Atto di compravendita del 29/04/2005

NOTAIO
Dott. VINCENZO CLERICO
Corso Tacito 111 - 05100 TERNI (TR)
Tel. 0744/54621 - Fax 0744/59433

Repertorio n. 11377 Raccolta n. 4517

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno ventinove del mese di aprile, in Terni Piazza Europa n. 5, presso la sede legale della società [REDACTED]

Innanzi a me Dott. Vincenzo Clerico, Notaio in Terni, con studio in Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Spoleto e Orvieto, sono presenti i signori:

[REDACTED] domiciliato in [REDACTED] per la carica, imprenditore, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della società [REDACTED] con sede legale in Terni, Piazza Europa n. 5 capitale sociale euro 119.700,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Terni n. 00414430553, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione della suddetta società in data 20 gennaio 2005;

- [REDACTED] domiciliata in [REDACTED] per la carica, imprenditrice, che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere e quindi legale rappresentante della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] 13, capitale sociale euro 2.000.000,00 versato per euro 500.000,00, cod. fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 08438401005, giusta procura speciale autenticata nella firma da me Notaio in data odierna rep. n. 11375 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", procura conferita dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della società signor [REDACTED] nato a [REDACTED] domiciliato in [REDACTED] in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta società in data 15 aprile 2005.

Detti componenti ben noti tra loro come dichiarano, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia d'accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La società [REDACTED], come sopra rappresentata, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e in diritto vende alla società [REDACTED] che come rappresentata, accetta e acquista le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di nuova costruzione dalla società venditrice edificato in Comu-

Registrato a Terni
2/5/2005
1458 euro 15
Euro EURO 504,00
Registro EURO
Assente EURO



ne di Terni Viale Donato Bramante e precisamente:

- appartamento ad uso ufficio sito in Terni Viale D. Bramante n. 3/D, posto al piano primo, composto da quattro vani ed accessori, confinante con affaccio su spazi comuni, residua proprietà della società venditrice su due lati, salvo altri, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1266 sub 25, cat. A/10, classe 2, vani 5,5, R.C. euro 2.002,56;

- posto auto coperto sito in Terni Viale D. Bramante n. 3, posto al piano seminterrato, confinante con corsia di manovra, posto auto appresso venduto, residua proprietà società venditrice, salvo altri, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1266 sub 66, cat. C/6, classe 4, mq. 12, R.C. euro 22,31;

- posto auto coperto sito in Terni Viale D. Bramante n. 3, posto al piano seminterrato, confinante con corsia di manovra, posto auto sopra venduto, società venditrice, salvo altri, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1266 sub 67, cat. C/6, classe 4, mq. 12, R.C. euro 22,31.

Si precisa che la particella 1266 del foglio 84 di Ha 1.06.13 (ettari uno, are sei e centiare tredici) deriva dalla fusione delle particelle 632/B - 735/B - 1122/B - 159 - 736 - 825 e 828 del medesimo foglio, come risulta dal modello 3/SPC approvato dall'U.T.E. di Terni in data 3 agosto 2004 tipo n. 56026.

ARTICOLO 2

Quanto in contratto viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere con la proporzionale comproprietà di parti, spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per legge ivi compresa la proporzionale comproprietà sui beni comuni e non censibili del complesso edilizio di cui sono parte quanto in contratto.

Per una più esatta identificazione di tutte le parti condominiali si fa riferimento al regolamento di condominio e relative tabelle millesimali depositato con atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli di Terni in data 18 febbraio 2005 rep. n. 145.736, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 3

La parte venditrice ad ogni effetto di legge ed in particolare a norma dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, mi presenta copia certificata conforme da me Notaio in data odierna rep. n.



11376 del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terni in data 10 febbraio 2005 prot. n. 24217 che si allega al presente atto sotto la lettera "B", certificato che trovandosi allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 21 febbraio 2005 rep. n. 10664 registrato a Terni il 23 febbraio 2005 al n. 529 Serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24 febbraio 2005 al n. 1283 di formalità, e dichiara che relativamente al terreno in oggetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara, che le porzioni immobiliari in oggetto sono parte di un più vasto intervento edilizio realizzato in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Terni in data 26 settembre 2002 prot. n. 31400, successivo permesso di costruire rilasciato dal detto Comune in data 27 febbraio 2004 prot. n. 5263 nonché è stata presentata denuncia di inizio attività al Comune di Terni in data 20 novembre 2004 prot. n. 141098.

La parte venditrice dichiara che per detto complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte è stato rilasciato dal Comune di Terni il certificato di agibilità in data 14 aprile 2005 prot. n. 64156.

ARTICOLO 4

Il prezzo della presente vendita è stato d'accordo tra le parti convenuto come dichiarano in euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zero zero) oltre IVA il cui pagamento è regolato come segue:

- quanto ad euro 69.500,00 (sessantanovemilacinquecento virgola zero zero) la parte venditrice dichiara di averli ricevuti per intero e prima d'ora dalla parte acquirente a favore della quale rilascia corrispondente quietanza;

- quanto ad euro 105.500,00 (centocinquemilacinquecento virgola zero zero) la parte acquirente si accolla e fa propria la corrispondente originaria quota frazionata n. 3 del mutuo di complessivi euro 3.600.000,00 (tremilioneisecentomila virgola zero zero) concesso dalla Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. mediante atto a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 26 novembre 2002 rep. n. 37833 registrato a Terni il 27 novembre 2002 al n. 3454 a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27 novembre 2002 al n. 2569 di formalità e successivo atto di riduzione di finanziamento, consenso a riduzione e restrizione di ipoteca e frazionamento a rogito dell'anzidetto Notaio in data 7 febbraio 2005 rep. n. 41528 in corso di annotamento, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo obbligandosi ad osservare ed a far



osservare quanto in esso convenuto.

La parte acquirente si obbliga a notificare copia del presente atto al predetto Istituto mutuante nella sua sede centrale ed a tal uopo elegge domicilio come in comparsa.

La parte venditrice rinuncia espressamente all'iscrizione dell'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto e con esonero del competente signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua personale responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 5

La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di questo atto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza di atti di compravendita a mio rogito rispettivamente in data 12 giugno 2002 rep. n. 1142 registrato a Terni il 27 giugno 2002 al n. 1994 serie IV per quanto attiene all'area contraddistinta con le particelle 159 - 632 - 735 - 736 - 825 e 828 del foglio 84 ed in data 18 giugno 2002 rep. n. 1198 registrato a Terni il giorno 5 luglio 2002 al n. 2081 Serie IV per quanto attiene alle particelle 1121 e 1122 del foglio 84 e per aver costruito a tutta sua cura e spese il complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte, e che lo stesso ad eccezione di:

(complessi es. b. c. ?)

- convenzione edilizia a favore del Comune di Terni di cui all'atto a rogito del Segretario Generale del detto Comune Dott.ssa Caterina Grechi in data 27 giugno 2002 rep. n. 35045 registrato a Terni il 17 luglio 2002 al n. 2255 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24 luglio 2002 al n. 5447 di formalità, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- dell'ipoteca iscritta presso la detta Conservatoria in data 27 novembre 2002 al n. 2569 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. a garanzia del mutuo come sopra accollato;

è libero da qualsiasi peso, censo, canone, vincolo, altra trascrizione pregiudizievole ed altra ipoteca volendo rispondere in caso diverso per l'evizione e per i danni come per legge.

In relazione alla convenzione sopra citata, la parte acquirente dichiara di ben conoscerla ed accettarla per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, subentrando pro-quota nei relativi diritti ed obblighi.

ARTICOLO 6

Gli effetti del presente atto hanno origine da oggi, da oggi stesso quindi rendite ed oneri, contributi imposte e tasse di qualsiasi genere andranno a rispettivo beneficio e carico della parte acquirente la quale dichiara di aver già ricevuto la consegna di quanto forma oggetto del presente atto.

La parte acquirente dichiara di aver visitato gli immobili oggetto del presente atto e di averli trovati di suo pieno gradimento non avendo nessuna eccezione da sollevare al ri-



guardo.

ARTICOLO 7

La società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ed a tale scopo la parte acquirente le conferisce mandato irrevocabile con rappresentanza per la stipula dei relativi atti:

- il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche;
- il diritto di installare canne fumarie in acciaio o apparecchiature di altro genere sulle pareti condominiali esterne dell'edificio o in adiacenza alle stesse e comunque sulla proprietà comune;
- il diritto di stipulare convenzioni di confine, di distanza, nonché di apportare modifiche all'edificio ai fini della sua regolarità per ottemperare ad ingiunzioni comunali e convenzioni con i vicini;
- il diritto di apportare modifiche all'esterno dell'immobile e sulla recinzione per la realizzazione di un passo carrabile;
- il diritto di cedere al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché tutte le parti del complesso che devono essere cedute al Comune in ossequio della convenzione sopra citata.

Le parti autorizzano la trascrizione di quanto sopra convenuto, con esonero per il funzionario responsabile dei Servizi di Pubblicità Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Terni da ogni sua personale responsabilità al riguardo.

La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza della servitù di passaggio pedonale e carrabile, costituita con atto a mio rogito in data 18 giugno 2002 rep. n. 1198 sopra citato, a carico di parte del terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 84, particella 1270 (ex 1122) ed al confine nord con la particella 1269 del medesimo foglio, a favore del terreno di proprietà della CARIT S.P.A. censito al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 84, particella 826.

ARTICOLO 8

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A.

Le parti dichiarano di esonerare me Notaio dalla lettura degli allegati per averne avuto in precedenza conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mano della stessa e che ho quindi letto, ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli.

Consta di tre fogli ed occupa nove pagine intere e quanto della presente.

F.to Eugenio Montagna Baldelli



" Sabrina Corbo
" Vincenzo Clerico

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE FIRMATO A NORMA DI LEGGE COMPO-
STA DI N. DUE FOGLI, CHE SI RILASCIATA PER GLI USI CONSENTITI
DALLA LEGGE
TERNI, LI





Allegato 02 – Visura catastale

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:26:36
Numero Pratica: T40461/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI

Soggetto richiesto:
Totali immobili: di catasto fabbricati 3

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di TERNI (L117) (TR)
• Foglio 84 Particella 1266 Subalterno 25

COSTITUZIONE del 28/12/2004 Pratica n. TR0089497
in atti dal 28/12/2004 COSTITUZIONE (n. 3023.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di TERNI (L117) (TR)
Foglio 84 Particella 1266

> Indirizzo

VIALE DONATO BRAMANTE n. 3/D Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2018
Pratica n. TR0064962 in atti dal 25/09/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24737.1/2018)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 2.002,56
Zona censuaria 1,
Categoria A/10⁹, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 16/12/2005 Pratica n. TR0081901 in
atti dal 16/12/2005 CONVALIDA CLASSAMENTO
PROPOSTO (n. 7462.1/2005)



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	
Data: 08/04/2022 Ora: 11:26:36 Numero Pratica: T40461/2022 Pag. 2 - Segue	
> Dati di superficie: Totale: 121 m ²	
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/2004, prot. n. TR0089497	
 Immobile di catasto fabbricati - n.2	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
> Dati identificativi	
Comune di TERNI (L117) (TR) • Foglio 84 Particella 1266 Subalterno 66	
COSTITUZIONE del 28/12/2004 Pratica n. TR0089497 in atti dal 28/12/2004 COSTITUZIONE (n. 3023.1/2004)	
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 84 Particella 1266	
> Indirizzo	
VIALE DONATO BRAMANTE n. 3 Piano S1	
VARIAZIONE del 16/12/2005 Pratica n. TR0081901 in atti dal 16/12/2005 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 7462.1/2005)	
> Dati di classamento	
Rendita: Euro 22,31 Zona censuaria 1, Categoria C/6 ^{II} , Classe 4, Consistenza 12 m ²	
VARIAZIONE del 16/12/2005 Pratica n. TR0081901 in atti dal 16/12/2005 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 7462.1/2005)	
> Dati di superficie Totale: 13 m ²	
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/2004, prot. n. TR0089497	



		Data: 08/04/2022 Ora: 11:26:36 Numero Pratica: T40461/2022 Pag: 3 - Segue
Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		
Immobile di catasto fabbricati - n.3	Causali di aggiornamento ed annotazioni	
> Dati identificativi		
Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 84 Particella 1266 Subalterno 67		COSTITUZIONE del 28/12/2004 Pratica n. TR0089497 in atti dal 28/12/2004 COSTITUZIONE (n. 3023.1/2004)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 84 Particella 1266		
> Indirizzo		
VIALE DONATO BRAMANTE n. 3 Piano 5°		VARIAZIONE del 16/12/2005 Pratica n. TR0081901 in atti dal 16/12/2005 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 7462.1/2005)
> Dati di classamento		
Rendita: Euro 22,31 Zona censuaria 1, Categoria C/6 ^{MI} , Classe 4, Consistenza 12 m²		VARIAZIONE del 16/12/2005 Pratica n. TR0081901 in atti dal 16/12/2005 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 7462.1/2005)
> Dati di superficie		
Totale: 13 m²		Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/2004; prot. n. TR0089497
> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1		
Diritto di: Proprietà 1/1 (deriva dall'atto 1)		1. Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale GENGHINI JGOR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57153 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 7644.1/2017 Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2017



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022

Ora: 11:26:36

Numero Pratica: T40461/2022

Pag: 4 - Fine

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TERNI (L117)

Numero Immobili: 3 Rendita: euro 2.047,18 Vani: 5,5 Superficie: 24 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 3 Rendita: euro 2.047,18 Vani: 5,5 Superficie: 24 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

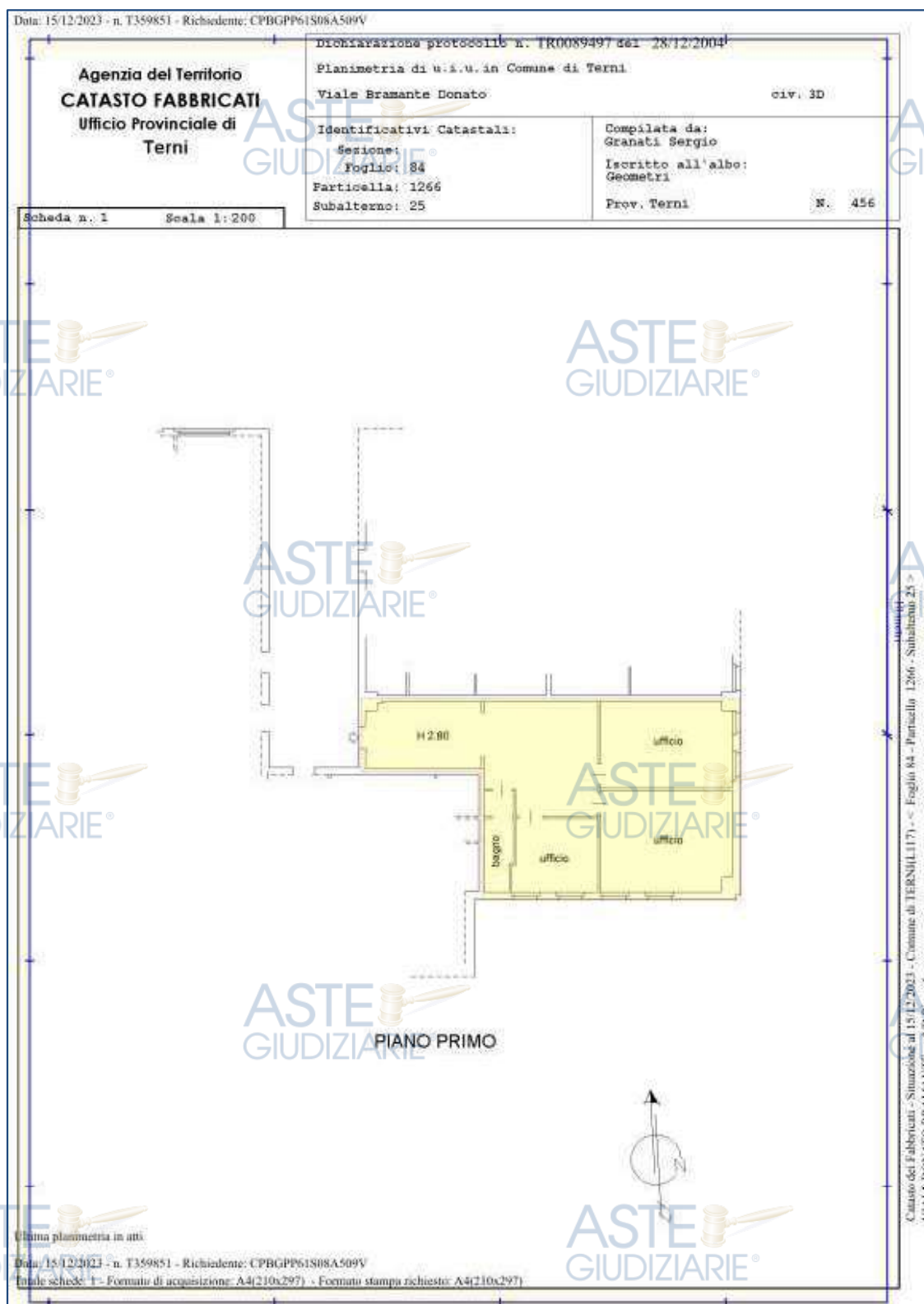
Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse



Allegato 03 – Planimetria in atti catastali





Allegato 04a – Offerte di mercato - Ufficio Via Bramante

Accedi

9 di 72

Ufficio - Studio in Vendita

€ 299.000

5+ locali

270 m² superficie

2 bagni

1 piano

Descrizione

UFFICIO

Bellissimo Ufficio di 270 mq con doppio ingresso e possibilità di dividere in due uffici, al primo ed ultimo piano con ascensore in un complesso in zona via Bramante, composto da ingresso, sei uffici con grande sala riunione, 3 bagni, ripostiglio, cantina e 4 posti auto al piano seminterrato; Info 3351953924

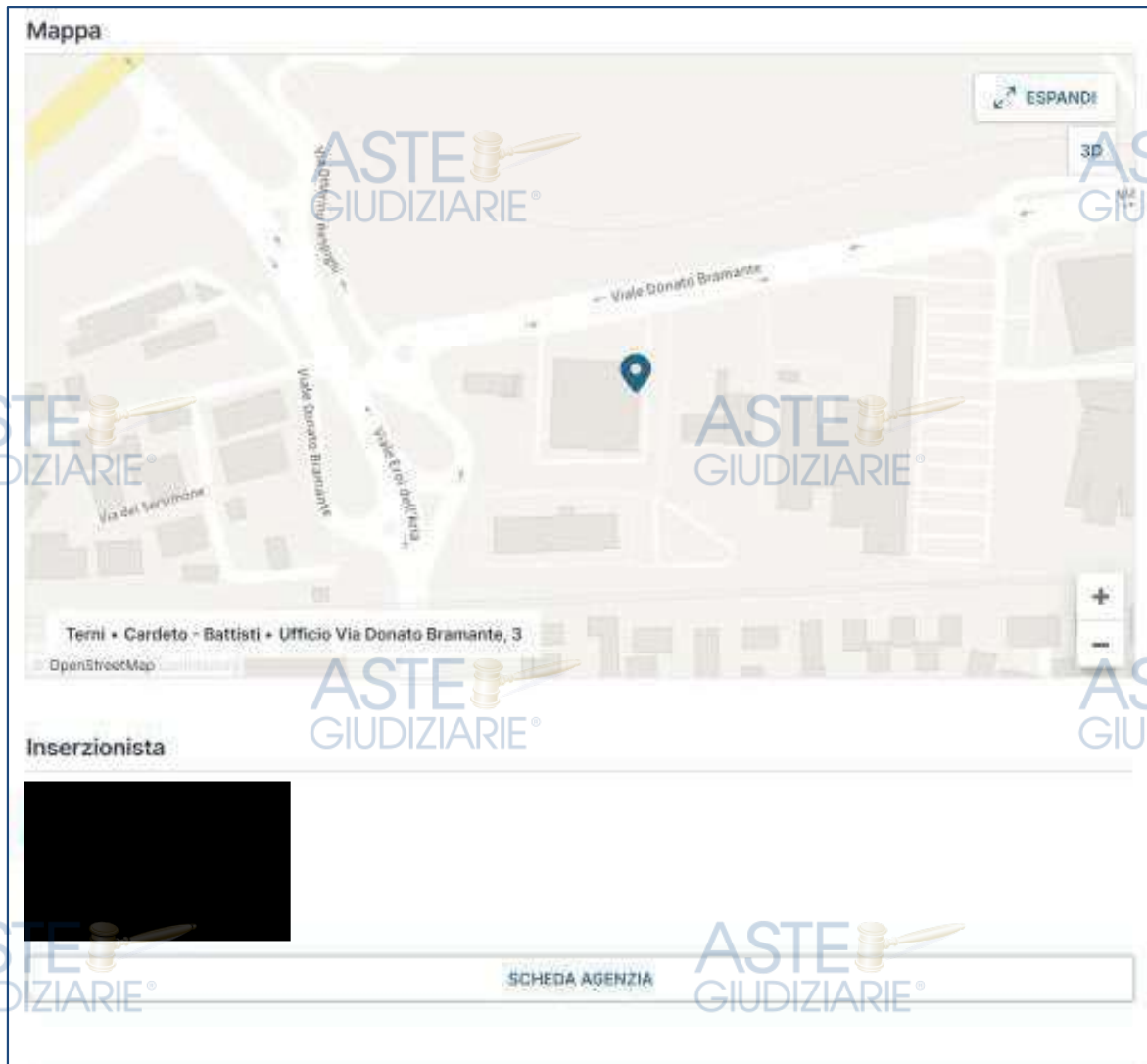
Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: ufficio via Bramante - 29/08/2023

CONTRATTO: Vendita



SUPERFICIE	270 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ locali, 2 bagni - uno o più adatto a persone disabili
DISPOSIZIONE INTERNI	Divisi da pareti
PIANO	1° con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano, edificio di soli uffici
POSTI AUTO	4 in box privato/box in garage
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cablato Pavimento flottante Controsoffitto Porta blindata Internet a banda larga Infissi esterni in doppio vetro / metallo Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 299.000
SPESE CONDOMINIO	€ 85/mese
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
STATO	Buono / Abitabile
EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 175 kWh/m ² anno
Planimetria	
	





Allegato 04b – Offerte di mercato - Ufficio Via del Maglio (struttura Mediaworld)

Ufficio - Studio in Vendita

€ 300.000 | 241 m² | 33 posti

Descrizione

Terni - Nella struttura di MEDIAWORLD, disponiamo di 3 uffici in ottimo stato GIA' REGOLARMENTE LOCATI posti al piano 3° con ascensore, rispettivamente di:

- Mq. 113 circa
- Mq. 75 circa
- Mq. 53 circa

oltre a 2 posti auto privati al piano seminterrato.

Tutti gli uffici dispongono di impianto di climatizzazione a pompa di calore, ottime finiture e bagno con ambigetto.

Possibilità di vendere singolarmente ogni ufficio.

PER INFO: RESP. SETTORE IMPRESA MARTINA MOSCA TEL. 0744-420041 - 393.9823353 m.mosca@media-rii.com Per tutte le nostre



Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

mm/maglio300 - 26/11/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Ufficio - Studio | Classe immobile economica

SUPERFICIE

241 m² - Vedi dettaglio

LOCALI

2 locali

PIANO

Interrato (-3), con ascensore

Costi

PREZZO

€ 300.000

CAUZIONE

Non indicata

Efficienza energetica

EFFICIENZA ENERGETICA

Mappa



Inserzionista



Allegato 04c – Offerte di mercato - Ufficio Via Cesare Battisti

Accedi

3 di 3

Ufficio - Studio in Vendita

€ 138.000

5 locali 138 m² superficie 1 bagno 5 piano

Descrizione

Vendes: appartamento uso ufficio (con possibilità di cambio destinazione d'uso abitazione) di ampia metratura di 125 mq in Via Cesare Battisti, posto al piano 5, composto da 5 stanze, un bagno, ripostiglio (possibilità di ricavare il secondo bagno), terrazzo. Climatizzato. Spese condominiali 40 euro mensili. No Agenzie.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO
CONTRATTO

EK-92201340 - 08/05/2022



TIPOLOGIA	Ufficio - Studio
SUPERFICIE	125 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5 locali, 1 bagno
DISPOSIZIONE INTERNI	Divisi da pareti
PIANO	5°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	8 piani
DISPONIBILITÀ	Libero

Costi

PREZZO	€ 138,000
SPESE CONDOMINIO	€ 40/mese
CAUZIONE	Non indicata

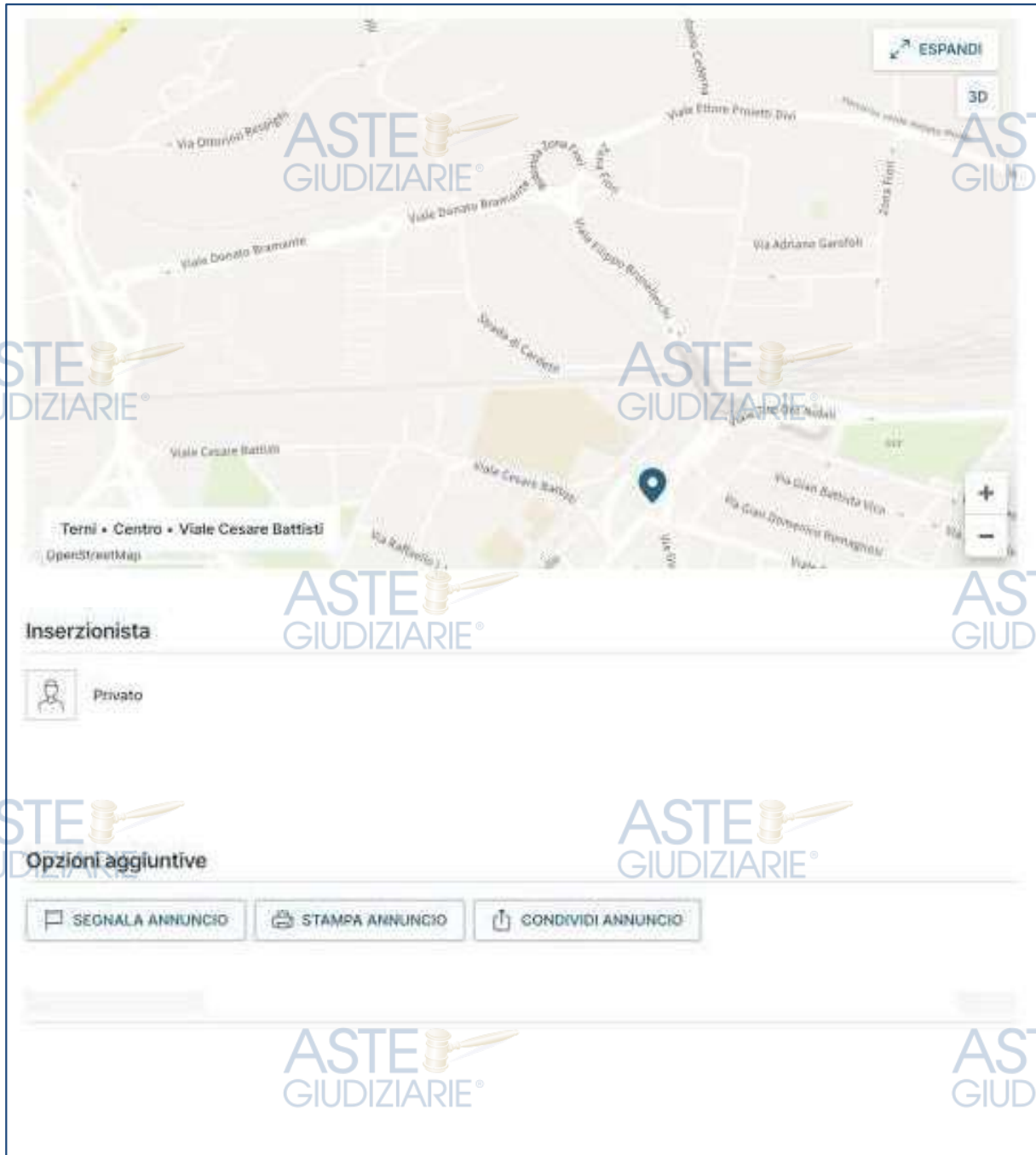
Efficienza energetica

RISCALDAMENTO	Autonomo
CLIMATIZZATORE	Freddo/caldo

Planimetria



PIANO QUINTO





Allegato 05 – Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/Z.FIORI, V.LE BRAMANTE, MARATTA (MADONNA DEL MONTE), ZONA PONTE LE CAVE E VIA DEL MAGLIO

Codice zona: C17

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Uffici strutturati

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici strutturati	Normale	700	1100	L	4	7,5	L

Stampa

Legenda

Viale Donato Bramante

TERNI (TR) Zona: C18 Semestre I 2023

1000 m

50 m

geoport

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors



Allegato 06 – Andamento storico quotazioni mercato immobiliare (fonte OMI)

