

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**  
UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.P.U. n. 5-2/2025**

**CONTRO:**  
**COSTRUZIONI BALDELLI SRL**

Giudice: **Dr.ssa CLAUDIA TORDO CAPRIOLI**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 4**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98*  
*C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557*  
*Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356981*  
*Email: [m.ubaldi@m5studio.it](mailto:m.ubaldi@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.ubaldi@geopec.it](mailto:marco.ubaldi@geopec.it)*

## Lotto 004

A) Ufficio ubicato in Terni, Via Nazario Sauro, 3 (P.1),  
Censito al F.107 part.572 sub.19, cat A/10.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A) Quota pari a 1/1** della proprietà della **COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L.** con sede in Terni – p.iva 00414430553, di un ufficio, facente parte di un fabbricato sito in Terni, Via Nazario Sauro, 3, posto al piano primo scala A interno 2 di un più ampio complesso edilizio a destinazione ad uso mista residenziale/direzionale e commerciale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.107 part.572 sub.19**, – Z.C. 1 cat A/10, cl.3, di vani 3.5, Rendita Euro 1.491,27.

L'ufficio ubicato al piano primo, è composto da ingresso, disimpegno, due locali ad uso studio, ripostiglio, antibagno bagno e terrazza; l'altezza utile interna è di ml 2,70.

Confini: Appartamenti e uffici di soggetti terzi; spazi condominiali, salvo altri.

La porzione immobiliare in argomento è parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale articolato in sei piani fuori terra e due entro terra.

Il fabbricato non è dotato di parcheggio esterno scoperto.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale del Comune di Terni.

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 1 km. , fermata linea urbana autobus 100 mt, superstrada Terni-Orte 2 km.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola primaria (buona), scuole secondarie (buona), negozi al dettaglio (buona), ufficio postale (buona), farmacia (buona)

**3. STATO DI POSSESSO:** L'immobile risulta occupato.

### 4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

4.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle documentazioni fornite dalla società proprietaria e verificate nella loro regolarità, si dichiara quanto segue:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

**UFFICIO Fg. 107 p.lla 572 sub 19-** Titoli Edilizi che hanno legittimato l'immobile:

STRALCIO A:

- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 338 adottata in data 01/08/2008 e rilasciata in data 01/08/2008 prot. n. 148552;

- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap per Variante Parziale n. 431, adottata in data 16/11/2009 e rilasciata in data 16/02/2010 prot. n. 32242;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale n.50, rilasciato in data 10/02/2012 prot. n. 24886;
- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 387 rilasciata in data 03/12/2012 prot. n. 183116 (**ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile**);
- **AGIBILITA' del 13/03/2013 prot. n. 40490;**

**L'immobile è conforme all'ultimo titolo edilizio di cui sopra.**

4.2. Conformità catastale:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, **l'immobile è conforme alla planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Oneri condominiali: L'unità immobiliare di che trattasi, fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (per quanto possibile)

Attestazione Prestazione Energetica:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Necessità di attestato di prestazione energetica (APE)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. Attuali proprietari:

*In proprietà di:*

- **COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L.** con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Titoli Edilizi STRALCIO A:

- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 338 adottata in data 01/08/2008 e rilasciata in data 01/08/2008 prot. n. 148552;
- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap per Variante Parziale n. 431, adottata in data 16/11/2009 e rilasciata in data 16/02/2010 prot. n. 32242;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale n.50, rilasciato in data 10/02/2012 prot. n. 24886;

- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 387 rilasciata in data 03/12/2012 prot. n. 183116 (ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile);
- AGIBILITA' del 13/03/2013 prot. n. 40490;

## 8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* in c.a. con tamponature esterne parte intonacate e tinteggiate e parte in acciaio e vetro.

*Solai:* tipologia: Solai in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* legno di abete lamellare con vetri doppia camera di sicurezza e tapparelle elettriche .

*Infissi interni:* legno .

*Porta di ingresso:* portoncino blindato.

*Pavim. Interna:* gres porcellanato .

Impianti:

*Citofonico:* Si .

*Gas:* no

*Elettrico:* tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili .

*Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili .

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili .

*Termico:* Climatizzatori aria calda e fredda alimentati da pompa di calore esterna e autonoma .

## 9. CONSISTENZE E VALUTAZIONE:

### 9.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti ai beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell' Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**

**3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

## 9.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

9.3. Valutazione corpi

A.

Ufficio ubicato in Terni, Via Nazario Sauro, 3 (P.1),  
Censito al **F.107 part.572 sub.19, cat A/10. di cui al punto A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie comm.	Valore unitario	valore complessivo
Ufficio (P.1)	62,00	€ 1.200,00	€ 74.400,00
<b>Valore complessivo intero:</b>	<b>62,00</b>		<b>€ 74.400,00</b>

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore diritto e quota (intero)
A	Ufficio ubicato in Terni, Via Nazario Sauro, 3 (P.1), Censito al <b>F.107 part.572 sub.19, cat A/10.</b>	<b>€ 74.400,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 74.400,00</b>

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Relazione Lotto 4 creata in data 11/05/2026 -

L'esperto

Geom. Marco Ubaldi