

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 5

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
Pec: marco.ubaldi@geopec.it

Lotto 005

A) Ufficio ubicato in Terni, Strada di Cardeto, 57 (P.2),
Censito al F.84 part.1627 sub.104, 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, Strada di Cardeto, 57, posto al piano secondo di un più ampio complesso edilizio a destinazione commerciale-direzionale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.84 part.1627 sub.104**, - Z.C. 1 cat A/10, cl.2, di vani 9.5, Rendita Euro 3.458,97.

L'ufficio ubicato al piano secondo è composto da ingresso/ufficio open space, sette locali ad uso ufficio, disimpegno, tre bagni e ripostiglio; l'altezza utile interna è di ml 2,70.

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

Il fabbricato di cui è porzione il bene in oggetto, è ubicato in zona semiperiferica di recente espansione edilizia commerciale e direzionale, risulta essere articolato su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

Al piano interrato si trovano i garage, i magazzini ed i posti auto coperti, al piano terra sono situati i negozi e ai piani primo secondo e terzo gli uffici.

Il fabbricato è dotato di ampio e agevole parcheggio esterno scoperto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile di che trattasi è ubicato nella zona semicentrale della città di Terni, a prevalente tipologia edilizia direzionale e commerciale ormai satura, è posta in prossimità degli Uffici Finanziari, dell'INPS, dell'ASL e del Centro Direzionale delle Poste, ed è dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico e commerciali; ottimi i collegamenti viari con le principali arterie Regionali a scorrimento veloce di collegamento Autostradale e Provinciale; ottima la dotazione di parcheggi esterni.

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 3 km, fermata linea urbana autobus 100 mt, superstrada Terni-Orte 1 km.

Servizi offerti dalla zona: poste, bar, ristorazione e gli altri sopra menzionati.

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. 84 p.lla 1627 sub 104- Titoli Edilizi che hanno legittimato l'immobile:

- Autorizzazione Unica SUAP n. 298 adottata il 07/08/2009 e rilasciata il 31/08/2009 prot. n. 154166;
- D.I.A. in variante di cui all'Autorizzazione Unica SUAP n. 370/11/S rilasciata in data 26/09/2011 prot, 138771;
- Permesso di Costruire in Variante Parziale n. 481 rilasciato il 15/12/2011 prot. 185387 all'interno del Procedimento Unico SUAP n. 2739;
- SCIA del 28/03/2012 prot. n. 51458;
- SCIA del 22/05/2012 prot. n. 80424;
- Permesso di Costruire in Variante Essenziale Autorizzazione SUAP n. 306 del 20/09/2012 prot. n. 140315;
- SCIA DEL 08/03/2013 PROT. N. 38379;
- Permesso di Costruire in Variante Essenziale n. 160 del 15/05/2013;
- **SCIA del 14/11/2013 prot. n. 164231(ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile);**
- **AGIBILITA' del 12/03/2014 prot. n. 38285.**

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):

Necessita 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 :

- Autorizzazione Unica SUAP n. 298 adottata il 07/08/2009 e rilasciata il 31/08/2009 prot. n. 154166;
- D.I.A. in variante di cui all'Autorizzazione Unica SUAP n. 370/11/S rilasciata in data 26/09/2011 prot. 138771;
- Permesso di Costruire in Variante Parziale n. 481 rilasciato il 15/12/2011 prot. 185387 all'interno del Procedimento Unico SUAP n. 2739;
- SCIA del 28/03/2012 prot. n. 51458;
- SCIA del 22/05/2012 prot. n. 80424;
- Permesso di Costruire in Variante Essenziale Autorizzazione SUAP n. 306 del 20/09/2012 prot. n. 140315;
- SCIA DEL 08/03/2013 PROT. N. 38379;
- Permesso di Costruire in Variante Essenziale n. 160 del 15/05/2013;
- **SCIA del 14/11/2013 prot. n. 164231(ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile);**
- **AGIBILITA' del 12/03/2014 prot. n. 38285.**

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: prefabbricato in c.a. con tamponature esterne prefabbricate e rivestimento in acciaio e vetro.

Solai: tipologia: Solai in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: alluminio verniciato con vetri doppia camera di sicurezza.

Infissi interni: legno .

Porta di ingresso: portoncino blindato

Pavim. Interna: gres ceramico

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 .

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 centralizzata .

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, Strada di Cardeto, 57 (P.2),
Censito al F.84 part.1627 sub.104, 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.2)	241,00	€ 900,00	€ 216.900,00
Valore complessivo intero:	241,00		€ 216.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore diritto e quota (intero)
A	Ufficio ubicato in Terni, Strada di Cardeto, 57 (P.2), Censito al F.84 part.1627 sub.104, cat A/10.	€ 216.900,00
	TOTALE	€ 216.900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Relazione Lotto 5 creata in data 11/05/2026 –

L'esperto

Geom. Marco Ubaldi