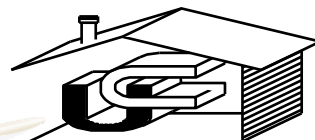


TRIBUNALE DI TERNI

Procedura di Liquidazione Giudiziale

STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A - 05100 Terni - Tel/Fax 0744.406293
E-mail: studiocasali@gmail.com



Geometra
UMBRO CASALI

P.Iva 00130450554 - C.F. CSL MBR 44A30 F844H

Geometra
PAOLO CASALI

P.Iva 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

Procedura N°: **12/2026 L.G. - G.D. Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI**

Curatore: **Dott. Pietro BENUCCI**

Perito: **Geometra Paolo CASALI**

Oggetto: **C.T.U. - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA IMMOBILI**



timbro

Terni li, **30.06.2026**

Il Perito: Geometra PAOLO CASALI

TRIBUNALE DI TERNI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Procedura di Liquidazione Giudiziale

N. 12/2026 L.G.

LOTTO UNICO

N. Gen. Rep. **12/2026 L.G.**

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

Curatore: **Dott. Pietro BENUCCI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**

C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556

con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A

Telefono: Ufficio 0744.406293 - Cellulare 392.6707455

E-Mail: studiocasali@gmail.com

PEC: paolo.casali@geopec.it

Beni in Terni (AN)
Strada di Sabbione n. 27/C

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Oggetto della presente Perizia di stima è una **porzione di Capannone/Opificio a destinazione Industriale-Artigianale (Produttivo) per il Commercio all'Ingrosso** che si sviluppa su unico piano (terreno) facente parte di un corpo di fabbrica più grande composto da nr. 2 u.i.u., con Corte esclusiva di pertinenza posta sul lato Nord pavimentata con asfalto, diritti di comproprietà pari a 1/2 su piccolo Manufatto esterno adibito a ricovero Impianti edificato sulla Corte comune e diritti di comproprietà pari a 1/2 sulla Corte pertinenziale comune del Fabbricato posta sul lato Est interamente delimitata e recintata e pavimentata con cemento adibita a parcheggio e spazio di manovra, censita come B.C.N. Bene Comune Non censibile. Ubicato in Terni (TR) Strada di Sabbione n. 27/C.

Identificato al Catasto

- Fabbricati:

Intestato a:

- proprietaria per la quota di 1/1

Foglio 103, Particella 898 sub 2 (porzione di capannone con corte esclusiva di pertinenza)

Categoria D/8 - Rendita €. 3.527,10

dati derivanti da:

- Variazione nel Classamento del 31/08/2022 Pratica n. TR0057944 in atti dal 31/08/2022 Variazione di Classamento (n. 57944.1/2022)

- Fabbricati:

Intestato a:

- proprietaria per la quota di 1/2
- proprietaria per la quota di 1/2

Foglio 103, Particella 898 sub 5 (manufatto posto a copertura di impianti realizzato sulla corte comune)

Categoria C/2 - Classe 1, Consistenza 6 mq, Superficie catastale 7 mq - Rendita €. 5,58

dati derivanti da:

- Unita' Afferenti Edificate su Aree di Corte del 28/09/2021 Pratica n. TR0048400 in atti dal 29/09/2021
- Unita Afferenti Edificate su Aree di Corte (n. 519.1/2021)

- Fabbricati:

Intestato a:

- proprietaria per la quota di 1/2
- proprietaria per la quota di 1/2

Foglio 103, Particella 898 sub 4 (Corte comune di pertinenza del Fabbricato posta sul lato Ovest)

Categoria B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub della P.Illa 898 - senza rendita

dati derivanti da:

- Variazione del 28/09/2021 Pratica n. TR0048399 in atti dal 29/09/2021 Frazionamento B.C.N.C. (n. 28075.1/2021)

Coerenze:

L'unità immobiliare in oggetto costituita da porzione di Capannone con corte esclusiva di pertinenza distinta in Catasto al Foglio al Foglio 103 con la P.Illa 898 sub 2, confina sul lato Nord con strada censita con la P.Illa 897 di altra proprietà; sul lato Est con la P.Illa 899 di altra proprietà; sul lato Sud con l'altra porzione di Capannone facente parte dell'edificio P.Illa 898 distinta con il sub 3 di altra proprietà; sul lato Ovest con area/corte comune distinta con il sub 4 della P.Illa 898 come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile che a sua volta confina con la P.Illa 1000 di altra proprietà; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Porzione di Capannone/Opificio a destinazione Industriale-Artigianale (Produttivo) per il Commercio all'Ingrosso che si sviluppa su unico piano fuori terra, ubicato in Strada di Sabbione n. 27/C, **con Corte esclusiva di pertinenza** posta sul lato Nord pavimentata con asfalto e accessibile tramite lieve rampa anch'essa esclusiva; **diritti di comproprietà pari a 1/2 su piccolo Manufatto** esterno adibito a ricovero Impianti edificato sulla Corte comune **e diritti di comproprietà pari a 1/2 sulla Corte pertinenziale comune del Fabbricato** posta sul lato Est interamente delimitata e recintata e pavimentata con cemento adibita a parcheggio e spazio di manovra, censita come B.C.N.C. Bene Comune Non censibile.

La zona dove è ubicato l'immobile è semi-periferica rispetto alla città ed è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, molto ben collegata alla viabilità e facilmente raggiungibile e accessibile con qualsiasi mezzo in quanto posta nelle immediate vicinanze della strada principale S.S. N. 3 Flaminia e nelle vicinanze dello svincolo del R.A.T.O. Raccordo Autostradale Terni-Orte S.S. N. 675. La stessa è prettamente industriale e artigianale con presenza di capannoni e opifici e molteplici attività e servizi.

Il Capannone/Opificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni 1987-1988 con struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponature in elementi prefabbricati, manto di copertura piano costituito da lastre di fibrocemento e tegoli poggiate su travi orizzontali, infissi esterni in alluminio con finestre protette da grate in ferro e porte carrabili sezionate apribili "a pacchetto", infissi interni degli Uffici e Servizi in legno tamburato, pavimentazione del tipo industriale in cemento levigato ad eccezione della zona Uffici e Servizi dove è in grès ceramico con i rivestimenti dei Bagni anch'essi in grès.

L'immobile oggetto della presente procedura e stima è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Foglio 103** con la **Particella 898 sub 2** ed è dotato di accessi plurimi dall'esterno nonché sul lato Ovest di apposito "corsello" pedonale e porte specifiche per il carico e scarico "diretto" delle merci con autocarri, in quanto posti rialzati rispetto alla quota del terreno (area comune di accesso, parcheggio e manovra).

La superficie commerciale lorda dell'immobile utile ai fini della stima, misurata e rilevata dallo scrivente Perito direttamente in loco è pari a circa **650,00 mq.**, mentre quella della Corte di pertinenza esclusiva scoperta posta sul lato Nord e del "corsello" pedonale esterno posto sul lato Ovest è pari a circa **270,00 mq.**

All'interno del Capannone sono ancora presenti nr. 3 Celle frigorifere di grandi dimensioni (una della superficie pari a 18 mq, una della superficie pari a 38 mq e una della superficie pari a 48 mq), in precedenza utilizzate dalla Società proprietaria per lo svolgimento della propria attività ovvero per lo stoccaggio di prodotti alimentari deperibili, in particolare frutta.

A tal proposito, si evidenzia che in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un Manufatto basso prefabbricato di forma rettangolare costituito da pannelli sandwich coibentati in alluminio, realizzato sulla Corte comune del Fabbricato e adibito al ricovero di Impianti, ovvero atto a coprire e proteggere i Motori delle Celle Frigorifere a servizio dell'Attività della
porzione di Opificio/Capannone di sua proprietà.

Il Manufatto in oggetto è stato appunto realizzato sulla corte comune censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 1 della P.Ila 898 (oggi diventato sub 4 il B.C.N.C. appunto a seguito della realizzazione di detto Manufatto) ed è stato accatastato/censito con il sub 5 della P.Ila 898 come Magazzino Categoria C/2 ed è stato correttamente intestato in comproprietà, ovvero per la quota di proprietà pari a 1/2 alla e per l'altra quota di proprietà pari a 1/2 alla con in quanto proprietaria dell'altra porzione di capannone ricadente sulla P.Ila 898 e comproprietaria dell'Area comune B.C.N.C. dove è stato edificato il manufatto.

Qualora l'immobile di proprietà della oggetto della presente Perizia di Stima dovesse essere acquistato da un Soggetto o Società svolgente un'Attività diversa o che comunque non necessita delle Celle Frigorifere, sia queste ultime che il Manufatto esterno posto a copertura dei Motori dovranno essere rimossi e l'area di sedime di quest'ultimo resa nuovamente "libera".

Il Costo per la eventuale rimozione delle Celle Frigorifere e del Manufatto posto a copertura dei Motori delle stesse, compresi il carico, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, viene stimato dallo scrivente Perito pari a complessivi **Euro 10.000.**

Caratteristiche zona:

industriale-artigianale dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, a traffico locale, con presenza prettamente di diversi opifici/capannoni, di alcuni fabbricati/edifici sparsi mono e plurifamiliari a destinazione residenziale e di terreni agricoli.

Area urbanistica:

Zona D (D2F) per l'Industria, l'Artigianato ed il Commercio normata dall'Art. 80 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Per ulteriori dettagli vedasi lo Stralcio del P.R.G. allegato alla presente Relazione

Caratteristiche zone limitrofe:

industriali, artigianali, residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi:

Terni (TR), Narni (TR), San Gemini (TR)

Attrazioni paesaggistiche:

Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Gole della Valnerina, Gole del Nera Narni (TR), Rocca Alborno di Narni, campagne e vallate umbre

Attrazioni storiche:

San Valentino, Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km):

autobus (200 ml)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. Estimatore il giorno 08/06/2026, l'immobile oggetto della presente Procedura risultava essere libero e non utilizzato (vedasi Documentazione Fotografica allegata alla presente Relazione).

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Terni relativo alla realizzazione dei parcheggi pubblici su parte dell'area di proprietà della società venditrice (precedente proprietario) a servizio dell'attività commerciale della stessa, con il quale a seguito del mutamento di destinazione d'uso dell'intero Fabbricato distinto con la P.lla 898 del Foglio 103 la Società proprietaria dell'epoca (precedente proprietario) si era obbligata ad asservire una superficie pari a 627,98 mq. da destinare a parcheggio di uso pubblico predisponendo n. 26 posti auto.

Atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni Rep. n. 42324 del 16/11/2010 **Trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni **in data 19/1/2010 al N. 8638 di formalità.**

-Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rettifica del precedente a favore del Comune di Terni sempre relativo alla realizzazione dei parcheggi pubblici su parte dell'area di proprietà della società venditrice (precedente proprietario) a servizio dell'attività commerciale della stessa, con il quale a seguito del mutamento di destinazione d'uso dell'intero Fabbricato distinto con la P.lla 898 del Foglio 103 e delle variate normative vigenti, la Società proprietaria dell'epoca (precedente proprietario) si è obbligata ad asservire una superficie pari a 462,60 mq. dell'area esterna di pertinenza del capannone da destinare a parcheggio di uso pubblico predisponendo n. 19 posti auto, nonché a destinare a verde una superficie pari a 173,85 mq.

Atto a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni Rep. n. 44759 del 26/07/2011 **Trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni **in data 28/07/2011 al N. 6349 di formalità.**

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno**4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 - Iscrizioni:**

-Ipoteca Volontaria (attiva) a favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** con sede in Desio (MI) C.F. 01181770155 per la quota di 1/1 di piena proprietà sulla porzione di Capannone distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 2 e per la quota di comproprietà sull'area comune distinta all'epoca al Catasto Fabbricati come B.C.N.C. al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 1 contro per la quota di 1/1 di piena proprietà sulla porzione di Capannone distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 2 e per la quota di comproprietà sull'area comune distinta all'epoca al Catasto Fabbricati come B.C.N.C. al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 1.

Derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Atto a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) Rep. n. 36103 del 22/09/2020.

Iscritta a Terni (TR) in data 24/09/2020 al n. 901 Reg. Part. e n. 7931 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 195.000,00**

Importo capitale: **€ 390.000,00**

-Ipoteca Giudiziale (attiva) a favore di _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà sulla porzione di Capannone distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 2 contro per la quota di 1/1 di piena proprietà sulla porzione di Capannone distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 2.

Derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Latina (LT) Rep. n. 818 del 11/03/2025

Iscritta a Terni (TR) in data 26/06/2025 al n. 976 Reg. Part. e n. 7168 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 17.285,73**

Importo capitale: **€ 20.000,00**

4.2.2 - Trascrizioni:

-Pignoramento immobiliare a favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** con sede in Desio (MI) C.F. 01181770155 per la quota di 1/1 di piena proprietà sulla porzione di Capannone distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 2 e per la quota di comproprietà sull'area comune distinta al Catasto Fabbricati come B.C.N.C. al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 1 (oggi diventato e corrispondente al sub 4) **contro**

per la quota di 1/1 di piena proprietà sulla porzione di Capannone distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 2 e per la quota di comproprietà sull'area comune distinta al Catasto Fabbricati come B.C.N.C. al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 1 (oggi diventato e corrispondente al sub 4).

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 348 del 24/02/2026

Trascritto a Terni (TR) in data 10/03/2026 al n. 2120 Reg. Part. e n. 2659 Reg. Gen.

-Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale n. 16/2026 emessa dal Tribunale di Terni (TR) in data 17/04/2026

a Favore della

e Contro la Società S

Trascritta a Terni (TR) in data 07/05/2026 al n. 4087 Reg. Part. e n. 5191 Reg. Gen.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

In conseguenza dello stato attuale degli immobili così come rilevato in sede di sopralluogo, nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che lo stato attuale degli stessi risulta essere conforme alle Planimetrie Catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Terni Catasto Fabbricati in data 24/09/2021 e 29/09/2021.**

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non accertabili/non presenti
-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia	non accertabili/non presenti
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	non accertabili/non presenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali Titolari/Proprietari:**

- proprietaria per la quota di 1/1 della porzione di Capannone con Corte esclusiva distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 2 e comproprietaria per la quota di 1/2 sull'area comune distinta come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile al Foglio 103 con la P.lla 898 sub 4 (ex sub 1)

proprietaria dal 22/09/2020 ad oggi (attuale proprietario)

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo Clericò di Terni (TR) Rep. n. 36102 del 22/09/2020, Trascritto a Terni il 24/09/2020 al N. 5443 Reg. Part e N. 7930 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:**Società "**

- proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal **30/12/2002** (ante ventennio al **22/09/2020**)

in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito Notaio Dott. Stefano Andreani di Terni (TR) Rep. n. 4348 del 30/12/2002, Trascritto a Terni il 08/01/2003 al N. 181 Reg. Part.

Società "

- proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal **02/10/1987** (ante ventennio) al **30/12/2002**

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Filippetti di Terni (TR) Rep. n. 9830 del 02/10/1987, Trascritto a Terni il 14/10/1987 al N. 6638 Reg. Part.

Società " - proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal **22/06/1971** (ante ventennio) al **02/10/1987**

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Luigi Filippetti di Terni (TR) Rep. n. 13924 del 22/06/1971, Registrato a Terni il 07/07/1971 al N. 2072.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli Accessi agli Atti e indagini esperiti dallo scrivente Perito direttamente presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni (TR), è emerso che i Titoli autorizzativi edilizi riguardanti l'Immobile oggetto di Procedura e stima sono i seguenti:

P.d.C. N. 413/1987 Prot. n. 29520 del 06/11/1987

Intestazione: Società "

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di: Costruzione di Capannone Industriale

Rilasciato in data: 06/11/1987

P.d.C. in Variante N. 332/1988 Prot. n. 18486 del 11/07/1988

Intestazione: Società "A

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di: Costruzione di Capannone Industriale

Rilasciato in data: 11/07/1988

P.d.C. in Variante N. 112/1989 Prot. n. 546 del 28/03/1989

Intestazione: Società "

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di: Costruzione di Capannone Industriale

Rilasciato in data: 28/03/1989

Autorizzazione Edilizia Prot. n. 50519 del 09/01/1991

Intestazione: Società "

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori di: Costruzione Tettoia Metallica

Rilasciato in data: 09/01/1991

Certificato di AGIBILITA' Prot. n. 11279/1990 rilasciato in data 26/04/1991

Intestazione: Società "

Rilascio in data: 26/04/1991

Autorizzazione Unica N. 2896/11/S Prot. n. 155005 del 24/10/2011*Intestazione:* Società "*Tipo pratica:* Autorizzazione Unica mediante Procedimento Semplificato collegata a Pratica D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 208039 del 18/12/2010*Per lavori di:* Variazione di destinazione d'uso Capannone da smistamento e deposito merci a commercio all'ingrosso*Rilasciato in data:* 24/10/2011**Certificato di AGIBILITA' Prot. n. 72884 adottato il 03/05/2017 e rilasciato in data 05/06/2017***Intestazione:* Società "*Rilascio in data:* 05/06/2017**S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. n. 103442 del 01/09/2020 Codice Istanza/Numero Pratica 132696***Intestazione:* Società "

Società "

Società "

Tipo pratica: S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività*Per lavori di:* Opere di manutenzione straordinaria per il Frazionamento del Capannone e l'esecuzione di alcune opere di adeguamento interessanti anche parti strutturali dell'edificio (realizzazione nuova porta e allargamento passaggio pedonale fronteggiante l'edificio)*Rilasciato in data:* 01/09/2020**S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante Prot. n. 107308 del 11/09/2020 Codice Istanza/Numero Pratica SUAPE 132799 - Provvedimento SUAP Ufficio Edilizia Produttiva N. 235-2020***Intestazione:* Società "C

Società "

Società "

Tipo pratica: S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante alla precedente*Per lavori di:* Definizione della destinazione d'uso e realizzazione di una parete divisoria interna degli spazi in cartongesso alta circa mt. 3,00 (non fino a soffitto).*Rilasciato in data:* 11/09/2020**6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:**

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sull'immobile oggetto di procedura e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che lo stesso È CONFORME.**

Va però segnalato che a seguito delle ultime 2 Pratiche Edilizie S.C.I.A. presentate al Comune di Terni per il Frazionamento del Capannone e l'esecuzione di alcune opere di adeguamento interessanti anche parti strutturali dell'edificio (S.C.I.A. Prot. n. 103442 del 01/09/2020) e per la realizzazione di una parete divisoria interna degli spazi in cartongesso alta circa mt. 3,00 (S.C.I.A. in Variante Prot. n. 107308 del 11/09/2020) **non è stata aggiornata, richiesta, né dichiarata sotto forma di D.A.G.** (Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità) **l'Agibilità degli immobili.**

Pertanto sarà necessario presentare una pratica di aggiornamento dell'Agibilità degli immobili da parte di un Tecnico abilitato.

Il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare, delle certificazioni/asseverazioni e di eventuali collaudi che dovranno essere rilasciati da parte di Impiantisti e/o Tecnici

qualificati (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 5.000,00=** oneri fiscali compresi.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

Gli immobili risultano essere **conformi** sia per quanto riguarda le Planimetrie Catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Terni Catasto Fabbricati in data 24/09/2021 e 29/09/2021, sia per quanto riguarda l'Elaborato Planimetrico della P.Illa 898 del Foglio 103 depositato in data 29/09/2021, sia per quanto concerne l'indirizzo indicato nella Visura Catastale che è Strada di Sabbione n. 27/C.

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano essere **conformi**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura costituita da porzione di Capannone a destinazione industriale/artigianale censita al Catasto Fabbricati con Categoria D/8 al Foglio 103 con la P.Illa 898 sub 2, **non è in possesso dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica**, che verrà redatto all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo presunto per la redazione dell'Attestato A.P.E., tenuto conto delle dimensioni, della specifica destinazione, delle dotazioni e degli impianti tecnologici presenti nonché delle caratteristiche costruttive, è pari a circa **Euro 600,00=** oltre oneri previdenziali e fiscali come per legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA degli Immobili e delle Aree di pertinenza:

In base al vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Terni (TR) approvato con D.C.C. N. 307 del 15/12/2008, l'Edificio del quale fa parte ed è porzione la u.i.u. oggetto di Procedura è stima e le Aree di pertinenza dello stesso, il tutto censito in Catasto con la P.Illa 898 del Foglio 103, risulta essere ricadente in Zona D (D2F) per l'Industria, l'Artigianato ed il Commercio normata dall'Art. 80 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedasi lo Stralcio del P.R.G. allegato alla presente Relazione), che prevedono quanto segue:

Art. 80 Parte Operativa delle N.T.A.

1. Le zone D per industria, artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1.000 mq

2. Gli interventi si attuano di mediante PA esteso ad un intero nucleo salvo quanto disposto dall'art. 101 del R.R. n. 2/2015; nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.

3. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015.

Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.

4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:

- a) Attività assistenziali (ambulatori);
- b) Istruzione, formazione, convegnistica;
- c) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali).

5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
- b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale come previsto dall'art.25 del RR n.2/2015. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del D.Lgs. n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992;
- c) dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015
- d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq ; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra; nei lotti inferiori a mq 1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150; qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.

6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art.23 del RR n.2/2015

7. E' consentita, nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine; nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5.

8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt.33 e 34.

9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav. B con sigla Bc(2) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.

10. Dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015.

11. Nelle zone non comprese nel PAIP, il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml 1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.

12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.

13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

14. L'attuazione della zona D2F prospiciente la strada di San Carlo, f.90 part.lla 50-267, e ricompresa in un comparto, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, alle seguenti prescrizioni: il piano si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva nella quale sarà previsto la cessione gratuita all'A.C. della zona con destinazione parcheggio, senza opere e pertanto senza scomputo di oneri, ed il pagamento della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 36363 del 02.03.2012.

15. L'attuazione della zona D2F prospiciente Via Bartocci, f.101 part.lla 608-524, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, al pagamento al rilascio del titolo abilitativo, della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 94461 del 18.06.2012

10. DESCRIZIONE ANALITICA:Descrizione analitica degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Porzione di Capannone/Opificio a destinazione Industriale-Artigianale (Produttivo) per il Commercio all'Ingrosso che si sviluppa su unico piano fuori terra **con Corte esclusiva di pertinenza** posta sul lato Nord pavimentata con asfalto e accessibile tramite lieve rampa anch'essa esclusiva

Diritti di comproprietà pari a 1/2 di:

Manufatto esterno di esigue dimensioni adibito a ricovero Impianti edificato sulla Corte comune

Diritti di comproprietà pari a 1/2 di:

Corte pertinenziale comune del Fabbricato posta sul lato Est interamente delimitata e recintata e pavimentata con cemento adibita a parcheggio e spazio di manovra, censita come B.C.N.C. Bene Comune Non censibile

Immobili ubicati in Terni (TR) - Strada di Sabbione n. 27/C

Trattasi di **Porzione di Capannone/Opificio a destinazione Industriale-Artigianale (Produttivo) per il Commercio all'Ingrosso** che si sviluppa su unico piano fuori terra, ubicato in Strada di Sabbione n. 27/C, **con Corte esclusiva di pertinenza** posta sul lato Nord pavimentata con asfalto e accessibile tramite lieve rampa anch'essa esclusiva, distinti unitamente al Catasto Fabbricati al Foglio 103 con la P.Illa 898 sub 2; **diritti di comproprietà pari a 1/2 su piccolo Manufatto** adibito a ricovero Impianti edificato sulla Corte comune distinto al Catasto Fabbricati con il Foglio 103 P.Illa 898 sub 5 e diritti di comproprietà pari a 1/2 sulla Corte pertinenziale comune del Fabbricato posta sul lato Est interamente delimitata e recintata e pavimentata con cemento adibita a parcheggio e spazio di manovra, censita come **B.C.N.C.** Bene Comune Non censibile, distinta attualmente al Foglio 103 P.Illa 898 sub 4 a seguito della realizzazione del Manufatto di cui sopra (il B.C.N.C. in oggetto era precedentemente distinto con il sub 1).

Il Capannone/Opificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è composto da 2 porzioni/u.i.u. di diversa proprietà ed è stato realizzato negli anni 1987-1988 con struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponature in elementi prefabbricati, manto di copertura piano costituito da lastre di fibrocemento e tegoli poggiate su travi orizzontali, infissi esterni in alluminio con finestre protette da grate in ferro e porte carrabili sezionate apribili "a pacchetto", infissi interni degli Uffici e Servizi in legno tamburato, pavimentazione del tipo industriale in cemento levigato ad eccezione della zona Uffici e Servizi dove è in grès ceramico con i rivestimenti dei Bagni anch'essi in grès.

La porzione di Capannone oggetto della presente procedura e stima è dotata di accessi plurimi dall'esterno nonché sul lato Ovest di apposito "corsello" pedonale e porte specifiche per il carico e scarico "diretto" delle merci con autocarri, in quanto posti rialzati rispetto alla quota del terreno (area comune di accesso, parcheggio e manovra).

La superficie commerciale lorda dell'immobile utile ai fini della stima, misurata e rilevata dallo scrivente Perito direttamente in loco è pari a circa 650,00 mq., mentre quella della Corte di pertinenza esclusiva scoperta posta sul lato Nord e del "corsello" pedonale esterno posto sul lato Ovest è pari a circa 270,00 mq.

Si segnala che all'interno dell'immobile sono ancora presenti nr. 3 Celle frigorifere di grandi dimensioni (una della superficie pari a 18 mq, una della superficie pari a 38 mq e una della superficie pari a 48 mq), in precedenza utilizzate dalla Società proprietaria per lo svolgimento della propria attività ovvero per lo stoccaggio di prodotti alimentari deperibili, in particolare frutta.

E che in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un Manufatto basso prefabbricato di forma rettangolare costituito da pannelli sandwich coibentati in alluminio, realizzato sulla Corte comune del Fabbricato (comune anche all'altra u.i.u.) e adibito al ricovero di Impianti, ovvero atto a coprire e

proteggere i Motori delle Celle Frigorifere a servizio dell'Attività della Società all'interno della porzione di Opificio/Capannone di sua proprietà.

poste

Il Manufatto in oggetto è stato appunto realizzato sulla corte comune censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 1 della P.Ila 898 (oggi diventato sub 4 il B.C.N.C. appunto a seguito della realizzazione di detto Manufatto) ed è stato accatastato/censito con il sub 5 della P.Ila 898 come Magazzino Categoria C/2 ed è stato correttamente intestato in comproprietà, ovvero per la quota di proprietà pari a 1/2 alla Società e per l'altra quota di proprietà pari a 1/2 alla Società

in quanto proprietaria dell'altra porzione di capannone ricadente sulla P.Ila 898 e comproprietaria dell'Area comune B.C.N.C. dove è stato edificato il manufatto.

Qualora l'immobile di proprietà della Società oggetto della presente Perizia di Stima dovesse essere acquistato da un Soggetto o Società svolgente un'Attività diversa o che comunque non necessita delle Celle Frigorifere, sia queste ultime che il Manufatto esterno posto a copertura dei Motori dovranno essere rimossi e l'area di sedime di quest'ultimo resa nuovamente "libera".

Il Costo per la eventuale rimozione delle Celle Frigorifere e del Manufatto posto a copertura dei Motori delle stesse, compresi il carico, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, viene stimato dallo scrivente Perito pari a complessivi **Euro 10.000**.

Porzione di Capannone/Opificio a destinazione Industriale-Artigianale (Produttivo) per il Commercio all'Ingrosso con Corte esclusiva di pertinenza, diritti di comproprietà pari a 1/2 su Manufatto esterno edificato sulla Corte comune e diritti di comproprietà pari a 1/2 sulla Corte pertinenziale comune del Fabbricato censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile			
Destinazione	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguaglio	Valore Equivalente
Porzione di Capannone a dest. Industriale-Artigianale (Foglio 103 P.Ila 898 sub 2) - proprietà 1/1	650,00 mq	1,00	650,00 mq
Corte di pertinenza esclusiva scoperta e corsello ped. (Foglio 103 P.Ila 898 sub 2) - proprietà 1/1	270,00 mq	0,05	13,50 mq
Manufatto esterno adibito a ricovero Impianti (Foglio 103 P.Ila 898 sub 5) - proprietà 1/2	7,00 mq	0,30	2,00 mq
Corte pertinenziale comune del Fabbricato scoperta (B.C.N.C. Foglio 103 P.Ila 898 sub 4) - proprietà 1/2	1.150 mq	0,025	28,75 mq
Superficie Totale "commerciale" ragguagliata			694,25 mq

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione industriale-artigianale (produttivo) per il commercio all'ingrosso, facente parte di un Opificio/Capannone più grande composto da nr. 2 porzioni/u.i.u. ubicato nella zona industriale e artigianale di Sabbione del Comune di Terni (AN).

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del

cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione, in recenti trattative di compravendita nella zona.

A tal fine è stata esperita una accurata indagine economica la quale, come fonte principale, si è avvalsa delle domande e delle offerte di operazioni immobiliari tra le più ricorrenti e trattate sul mercato locale, nonché di effettivi scambi e quindi Atti di Compravendita realmente avvenuti e stipulati sulla "piazza" di Terni (TR) e Comuni limitrofi, secondo gli standard internazionali e quindi il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

I dati desunti da tutte le operazioni e quelli ancora attinti dalle più note Agenzie Immobiliari e dalle principali Fonti (O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio), offrono comunque e sempre, prezzi o valori globali che il perito è demandato ad interpretare per trarne le più coerenti deduzioni parametriche utili a predisporre una idonea scala di mercato.

La stima è stata quindi effettuata sulla base dei prezzi di mercato che si sono verificati in recenti trattative di compravendita nella zona, tenendo conto dell'ubicazione, della accessibilità e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare a destinazione produttiva oggetto della presente Perizia di stima.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale della stessa, o meno, viste la "pezzatura", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, contesto nel quale si trova, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con aumento della tassazione e dei costi di gestione e conseguente continua discesa dei prezzi degli immobili e calo della domanda, anche se ultimamente si iniziano a intravedere timidi segnali di ripresa.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione ed aventi simili caratteristiche.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale" anche i dati riportati dalle principali "fonti" di mercato, quali, il **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 1° Trimestre 2026 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati e pubblicati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati e pubblicati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2025 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato **lo scrivente Perito ritiene congruo applicare per la stima il prezzo al mq. di Euro 400,00=.**

Per quanto riguarda la Corte esclusiva di pertinenza interamente recintata e pavimentata con asfalto, un prezzo al mq. di **Euro 20,00** ed infine per quanto riguarda la Corte comune pertinenziale del Fabbricato censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile interamente recintata e pavimentata con asfalto adibita a manovra e parcheggi, un prezzo al mq. di **Euro 10,00.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico del Comune di Terni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 1° Trimestre 2026 (ultimo disponibile); Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni O.M.I. con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° Semestre 2025 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni (TR), su immobili situati all'interno del centro storico e della tipologia simile a quello oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpo:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Descrizione/Destinazione	Sup. lorda (Mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore complessivo (Euro)	Valore Quota di proprietà (Euro)
Porzione di Capannone a destinazione Industriale-Artigianale (Foglio 103 P.IIa 898 sub 2) - proprietà 1/1	650,00 mq	400,00	260.000,00	260.000,00
Corte di pertinenza esclusiva scoperta e corsello pedonale (Foglio 103 P.IIa 898 sub 2) - proprietà 1/1	270,00 mq	20,00	5.400,00	5.400,00
Manufatto esterno adibito a ricovero Impianti (Foglio 103 P.IIa 898 sub 5) - proprietà 1/2	7,00 mq	120,00	840,00	420,00
Corte pertinenziale comune del Fabbricato scoperta (B.C.N.C. Foglio 103 P.IIa 898 sub 4) - proprietà 1/2	1.150 mq	10,00	11.500,00	5.750,00
Valore Totale degli Immobili oggetto di Procedura				271.570,00

11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie	- € 40.735,50
-Spese/Oneri necessari per la richiesta e aggiornamento dell'Agibilità degli Immobili	- € 5.000,00



11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore dell'Immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **Euro 225.834,50**



11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento dell'Immobile è soggetto a Iva e Imposta di Registro.



Terni, 30/06/2026

Il Perito Estimatore

Geometra PAOLO CASALI

