

**TRIBUNALE DI TERNI**  
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 50/2017

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Il C.T.U.:**  
Ing. Roberto Remia

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa pag. 3;
- Documentazione acquisita pag. 5;
- Individuazione Immobile pag. 6;
- Sopralluoghi Unità Immobiliare pag. 6;
- Descrizione Analitica dell'Immobile pag. 7;
- Documentazione fotografica pag. 12;
- Relazione di stima pag. 38.

## **Premessa**

Con ordinanza del 28.06.2017 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, D.essa Natalia Giubilei, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Remia, con studio in Terni - Strada di Maratta Bassa, 55 - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A624, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente al procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al R.G. n. 50/2017 promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena.

➤ Dopo il giuramento di rito ho dato inizio alle operazioni per l'espletamento dell'incarico acquisendo la documentazione necessaria per l'individuazione dei beni pignorati.

## **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Io sottoscritto Ing. Roberto Remia, nato a Terni (TR) il 09.03.1955, C.F. RMERRT55C09L117Q, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A624, con studio in Terni in Strada di Maratta Bassa - 55, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con ordinanza del 28.06.2017, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni Dr.ssa Natalia Giubilei relativamente al procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al R.G. n. 50/2017

### **D I C H I A R O**

per la redazione della Perizia di Stima di attenermi scrupolosamente al quesito e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e alle raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per il C.T.U. del codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

(Ing. Roberto Remia)

## 1. Documentazione acquisita

### Documentazione presente negli Atti:

- Istanza vendita immobili promossa dall'Avv. Paolo Fantusati per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena;

### Documentazione acquisita al Catasto del Comune di Terni:

- Planimetria catastale sc. 1:2000;
- Planimetria immobile sc. 1:200;
- Visura catastale.

### Documentazione acquisita in Conservatoria degli Immobili:

- Ispezione ipotecaria.

### Documentazione acquisita al Comune di Terni:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificato di agibilità del 15/12/2008;
- DIA a sanatoria del 02/12/2010;
- Istanza di segnalazione certificata di inizio attività del 21/02/2013;
- Certificato di agibilità ad uso specifico del 12/03/2014.

### Documentazione acquisita dal Notaio Clericò:

- Atto di compravendita immobile.

### Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio:

- Importo quote condominiali e situazione debitoria.

### Documentazione acquisita nello Studio Associato Avv. Domenica Gualfetti e Avv. Cristina Rinaldi

- Decreto Ingiuntivo;
- Atto di Precetto.

## **2. Individuazione Immobile**

L'Immobile pignorato è sito a Terni in via Bartocci n. 12, censito nel Catasto del Comune di Terni, sezione fabbricati, al foglio 101:

- part. 617 - sub 132 - piano 1° - Cat. A/10 - classe 2 - vani 6;
- part. 617 - sub 133 - piano 1° - Cat. A/10 classe 2 - vani 6,5;
- part. 617 - sub 134 - piano 1° - bene comune non censibile.

## **3. Sopralluoghi effettuati**

In data 24.07.2017 - ore 15,30 mi sono recato presso i locali pignorati siti in Terni - via Bartocci n. 12, presenti: l'Avv. Silvia Giannini, custode ed amministratore dei beni, e il Debitore.

Durante il sopralluogo ho preso visione dell'immobile e constatato il loro stato di conservazione.

Il sopralluogo è terminato alle ore 16,30.

In data 08.09.2017 - ore 15,30 ho effettuato il secondo sopralluogo, presente l'Avv. Silvia Giannini custode ed amministratore dei beni.

Durante il sopralluogo ho espletato le seguenti attività:

- rilievo fotografico sia all'interno che all'esterno dell'edificio;
- verifica della rispondenza degli ambienti con le planimetrie catastali;
- rilievo metrico degli ambienti interni;
- analisi dello stato delle murature, dei tramezzi, delle finiture interne, dei materiali utilizzati e degli impianti tecnologici esistenti.

Il sopralluogo è terminato alle 16,45.

#### 4. Descrizione analitica dell'immobile

##### Inquadramento territoriale

L'unità immobiliare, censita nel N.C.E.U. al foglio 101: particella n. 617 - sub 132, particella 617 - sub 133 e particella 617 - sub 13, è sita in Terni in via Aldo Bartocci n. 12.

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato è classificata nel P.R.G. del Comune di Terni come zona D2F Industria e artigianato (art. 80) e zona P.A.I.P. (art. 22).

**COMUNE DI TERNI**  
Direzione Urbanistica – Edilizia Privata - Ambiente  
U.O. Attuazione PRG - Pianificazione Pubblica -  
Gestione Piani Urbanistici - Finanza di Progetto - Certificazioni

---

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€ 16,00  
SEDILE  
00008366 00002865  
00215081 28/09/2017 16:38:26  
3578-00088 325ER0065E04528  
IDENTIFICATIVO : 01160511176384

COMUNE DI TERNI  
05 OTT. 2017  
Protocollo n° 127816  
CAT. CL. FS. 002

**VISTA** la domanda presentata dal Sig./ra **REMIA ROBERTO** nato/a a TERNI il 09/03/1955, domiciliato/a in TERNI, VIA C. BATTISTI, 161, codice fiscale/P. IVA **RME RRT 55C09 L117Q** e registrata in arrivo il 27/09/2017 al n. di Prot. 123959 con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui al 3° comma, dell'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, relativo al terreno sito in Terni distinto al **foglio n. 101 partic. 617** evidenziato in colore nella planimetria catastale allegata alla stessa domanda;

**VISTA** la legge 17.8.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 21.1.2015, n° 1

**VISTI** gli strumenti urbanistici:

**NUOVO P.R.G.** PARTE OPERATIVA  
(Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE)

**SI CERTIFICA**

- **PREVISIONI DI PIANO**

**NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA**

**Tavola A - Zonizzazione**  
D2F Industria artigianato e commercio (art. 80)

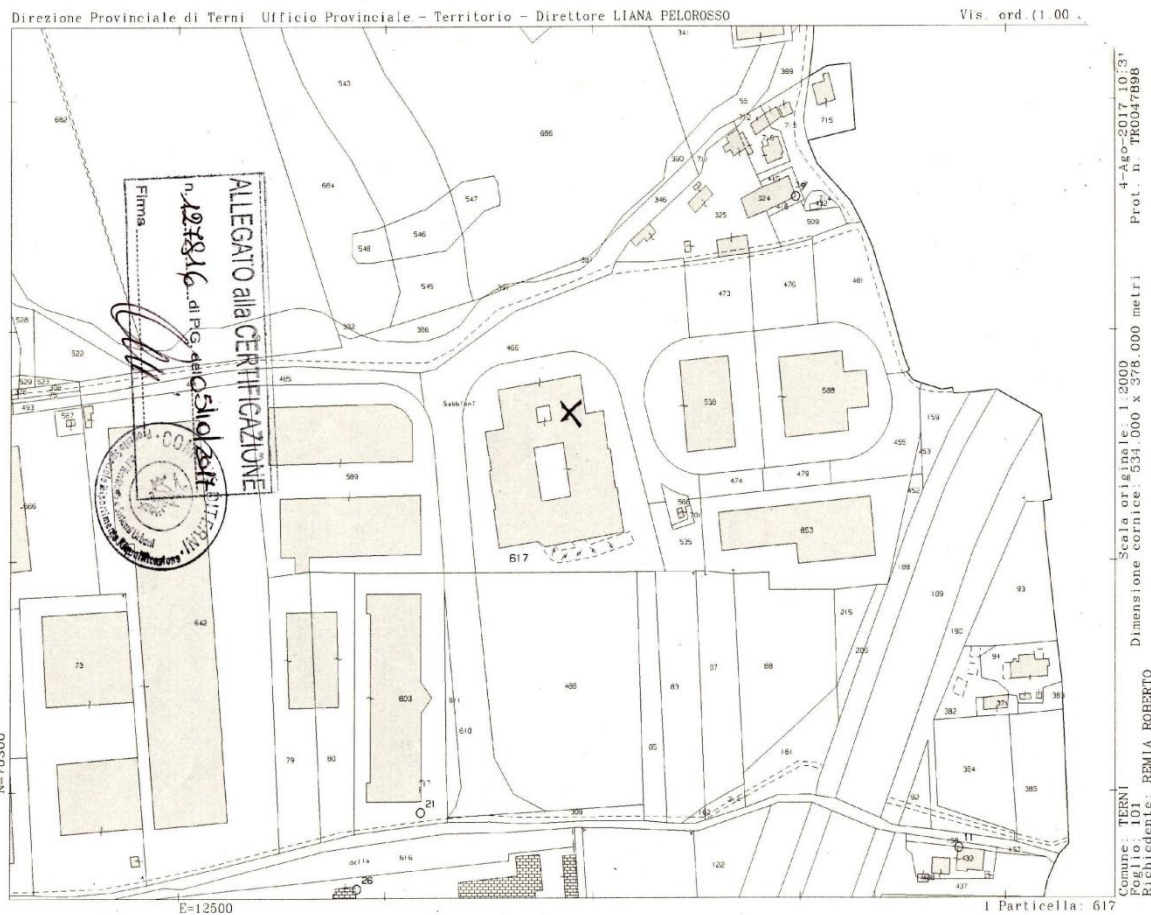
**Tavola B - Modalità di attuazione**  
P.A.I.P. (art. 22)  
Perimetro centri abitati (art. 28)

**Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**  
Vulnerabilità elevata (art. 39)

**Tavola D - Zonizzazione acustica**  
V - Classe quinta (art. 32)

**Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti – macro aree**  
2CT9 UNITA' di PAESAGGIO-2CT9 Aree industriali Sabbioni (art. 2CT9)  
Perimetri macroaree  
6 AMBITO AREE INDUSTRIALI

- **ALTRI VINCOLI SPECIFICI:**



### Descrizione dell'edificio

L'edificio ad uso commerciale/direzionale, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Terni con Permesso a Costruire n. 350 del 19.11.2004, è ubicato nell'area industriale di Terni, si sviluppa su tre piani fuori terra con corte interna; i collegamenti verticali sono assicurati da ascensore, da scale site in adiacenza alla corte interna dell'edificio e da una rampa esterna carrabile che collega il piano terra ai piani primo e secondo dove è stata realizzata un'area di parcheggio a servizio dei condomini. L'edificio nel suo complesso ospita uffici, negozi, palestra, e dispone al piano terra di aree di parcheggio.

La struttura portante dell'immobile è costituita da pilastri e travi in c.a. e da solai in latero-cemento.



Nell'anno 2007 la Società PS Costruzioni, con sede legale in Giove Corso Mazzini n. 10 proprietaria dell'immobile sopracitato, vendeva alla Società omisiss, con Atto del 10.04.2007 n. 1425 serie T registrato a Terni, l'appartamento ad uso ufficio sito in via Bartocci n. 12 posto al piano primo, confinante con vano scale, restante proprietà, spazi comuni, distinto al Catasto dei fabbricati del Comune di Terni al foglio 101 particella 617 sub 94.

Nel 2010 la Società omisiss ha presentata al Comune di Terni la D.I.A. in sanatoria n. 199583 del 02.12.2010.

Nel 2013 è stata presentata al Comune di Terni una nuova D.I.A. la n. 29707 del 21.02.2013 per trasformare l'Unità Immobiliare da una a due Unità Immobiliari (A) e (B) con medesima destinazione d'uso:

- (A) Unità Immobiliare con locali ad uso ufficio, aperti al pubblico, dotati di servizi igienici;
- (B) Unità Immobiliare per studio odontotecnico con laboratori, bagno ed ufficio.

Di seguito sono riportate le piante relative alle sopracitate Unità Immobiliari "A" e "B":

# Unità immobiliare (A) - particella 617 sub 132

Data: 04/08/2017 - n. TR0047894 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0051303 del 26/06/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Aldo Bartocci	civ. 12
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Subalterno: 132	Compilata da: Lucidi Renzo Isritto all'albo: Geometri Prov. Terni
	N. 663

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/08/2017 - Comune di TERNI (L117) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 132 -  
VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 1;

## PIANO PRIMO

H = 3,00 mt.



Ultima Planimetria in atti

Data: 04/08/2017 - n. TR0047894 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Tot schede: 1 - Formato di fog. - A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Unità immobiliare (B) - particella 617 sub 133**

Data: 04/08/2017 - n. TR0047896 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

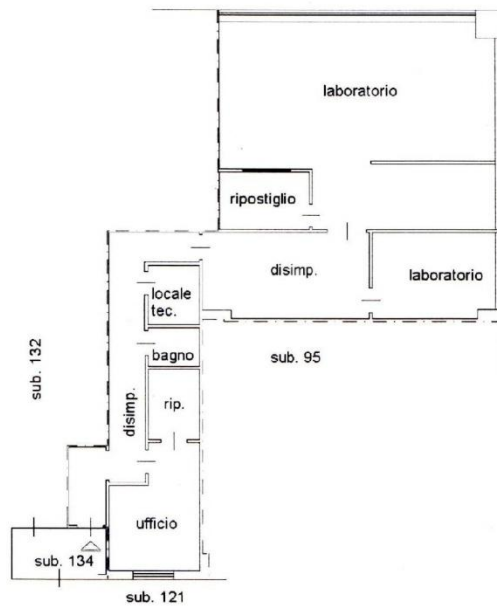
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0051303 del 26/06/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Aldo Bartocci	civ. 12
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lucidi Renzo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 101	Prov. Terni
Particella: 617	N. 663
Subalterno: 133	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO PRIMO**

H = 3,00 mt.



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/08/2017 - Comune di TERNI (LIT7) - Foglio: 101 - Particella: 617 - Subalterno 133 - VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/08/2017 - n. TR0047896 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



## 5. Documentazione fotografica

Prospetto nord-est



Prospetto nord-ovest





Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est

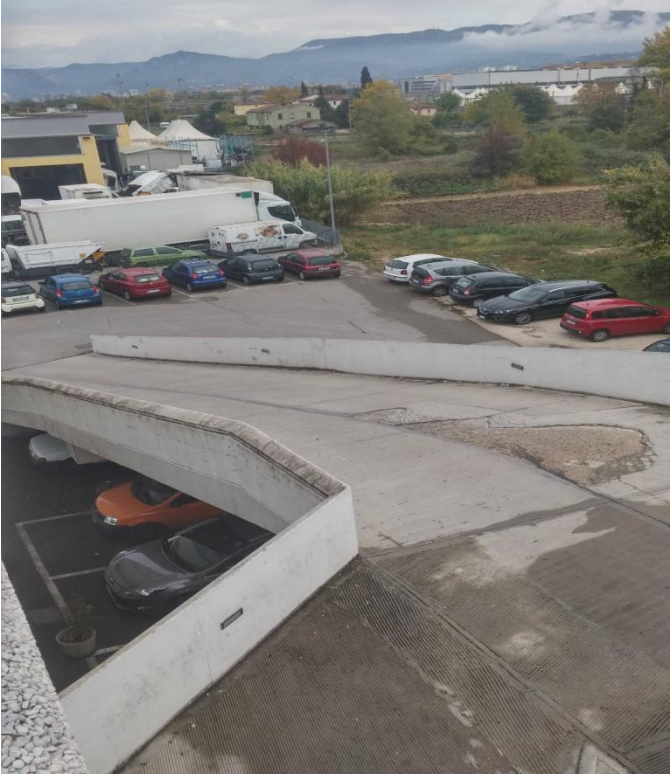


Parcheggio piano secondo

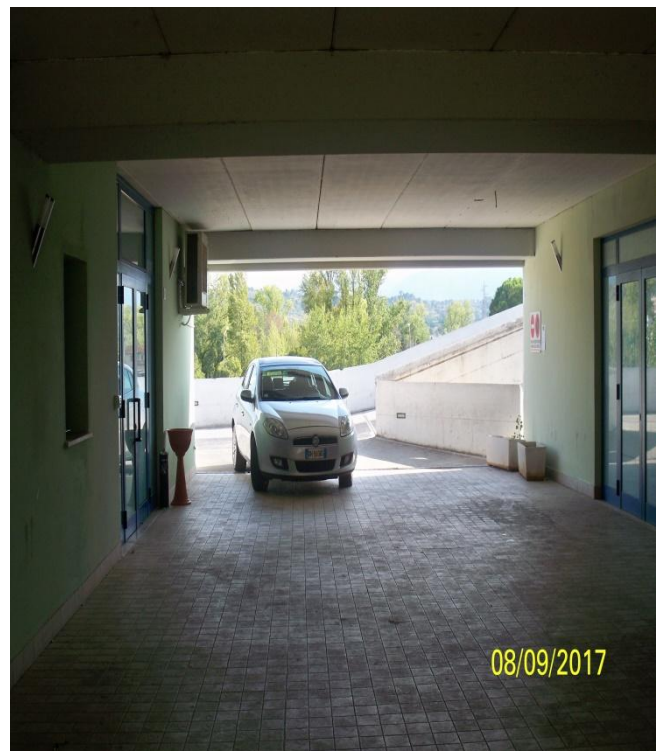




Rampa carrabile



Piano primo



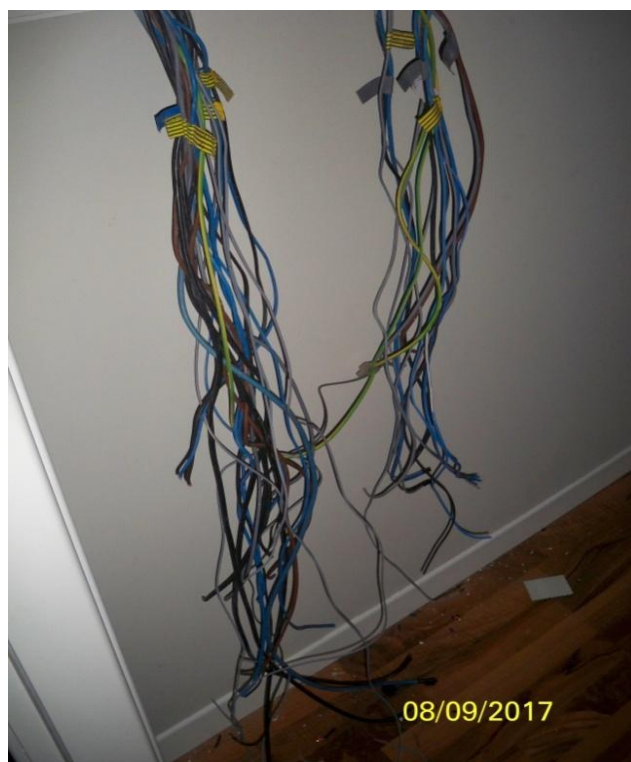


Ingresso Unità Immobiliari "A" e "B"



Di seguito foto degli interni delle due Unità Immobiliari

*Unità immobiliare (A) - particella 617 sub 132*



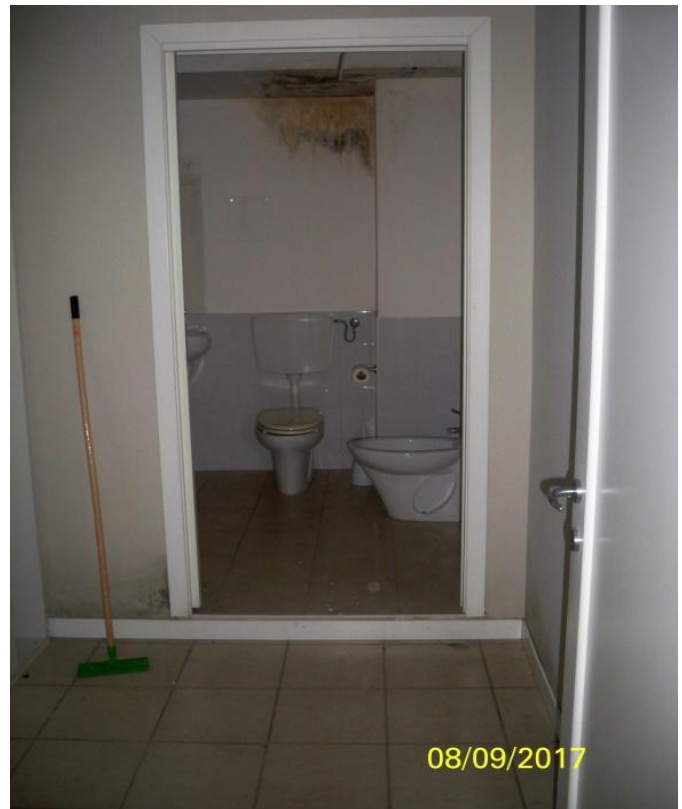
BAGNO



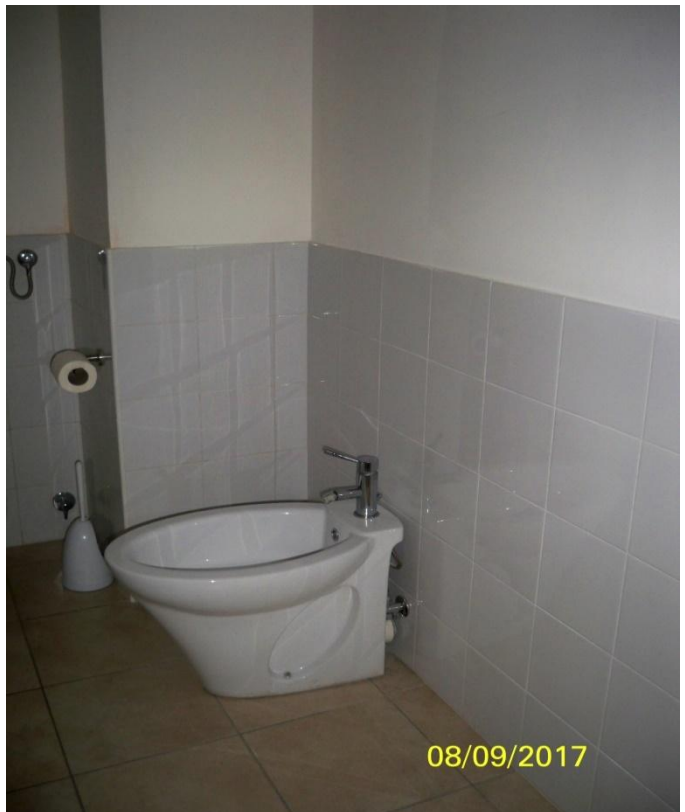
ANTIBAGNO



BAGNO

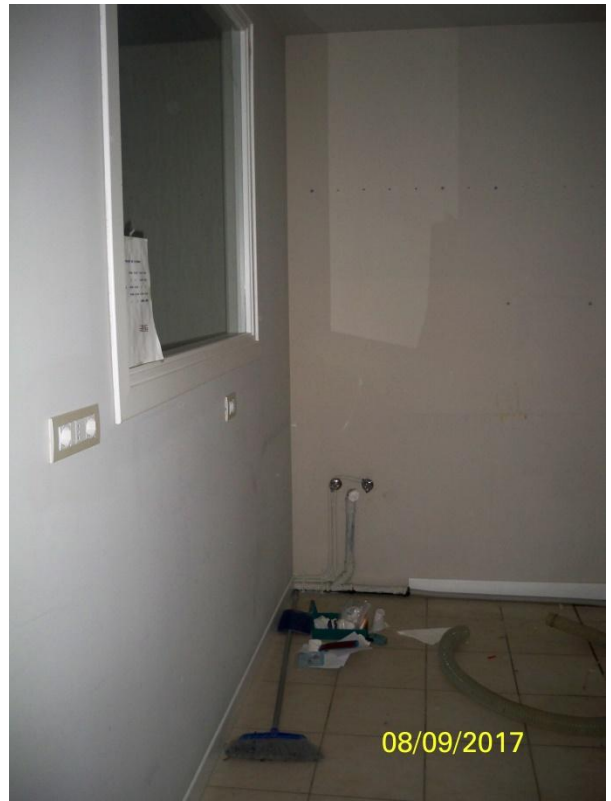


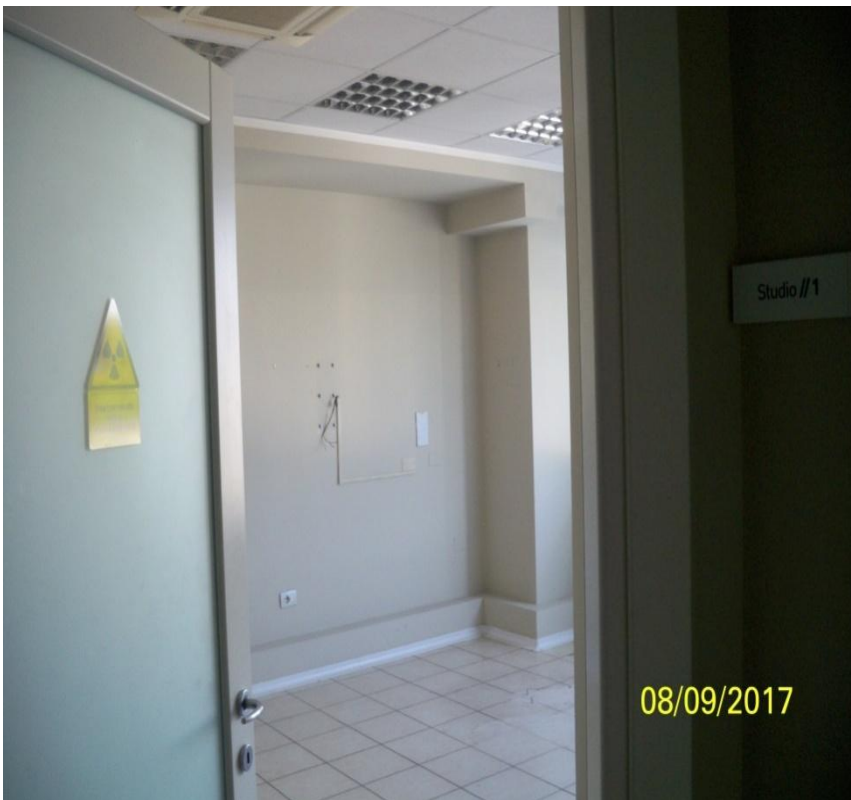
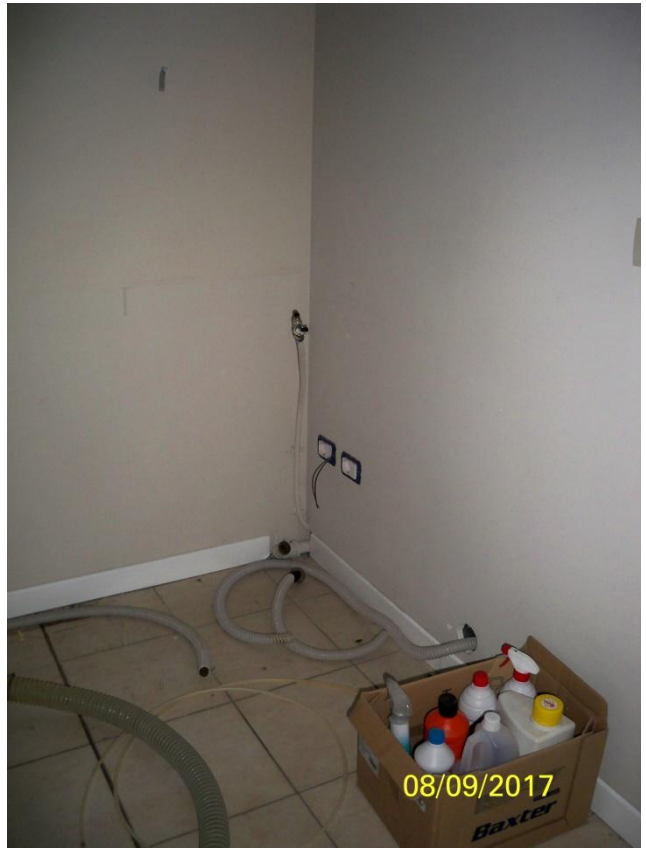
INFILTRAZIONI E MUFFE SU SOFFITTO DELLE PARETI LOCALE BAGNO:





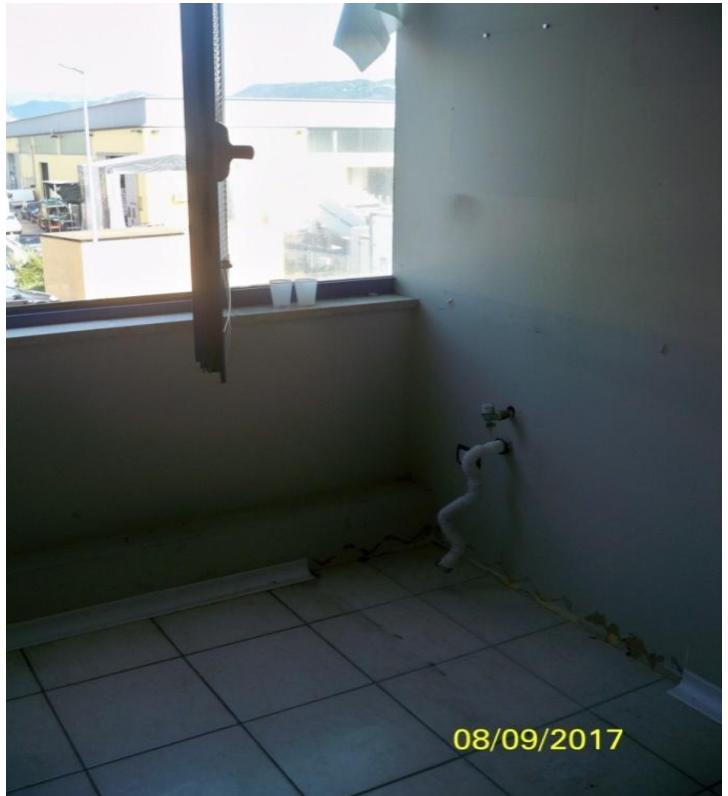














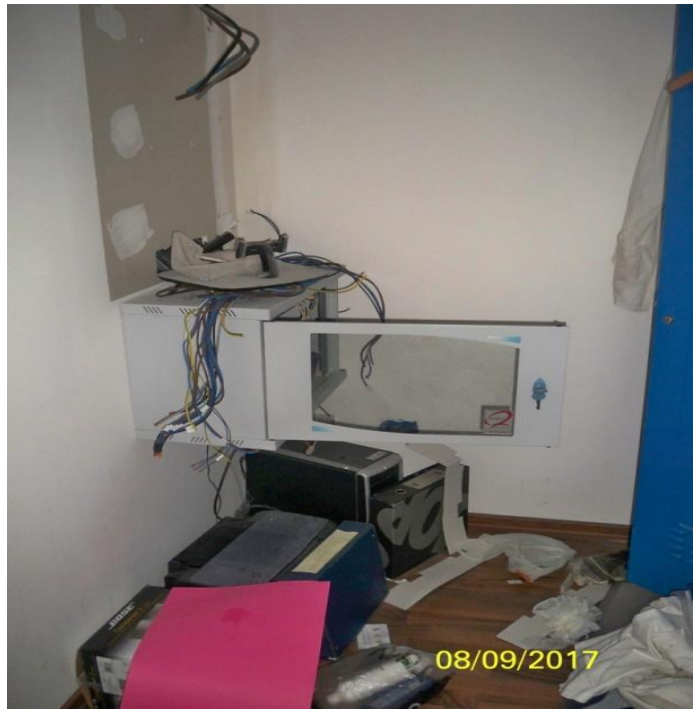


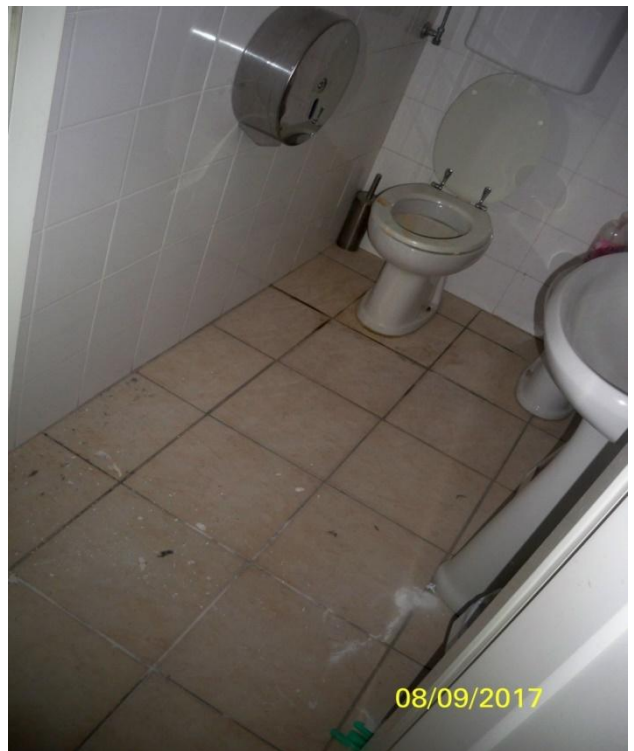




*Unità immobiliare (B) - particella 617 sub 133*





















## 6. Relazione di stima

### 1) Esatta individuazione beni pignorati

L'immobile pignorato è ubicato al piano primo di un edificio ad uso commerciale/direzionale, sito a Terni in via Bartocci n. 12. L'immobile si compone di due Unità Immobiliari ben distinte aventi l'ingresso in comune;

### 2) Identificazione catastale dell'immobile

Le due Unità Immobiliari sono censite nel Catasto del Comune di Terni, sezione fabbricati, al foglio 101:

- part. 617 - sub 132 - piano 1° - Cat. A/10 - classe 2 - vani 6;
- part. 617 - sub 133 - piano 1° - Cat. A/10 classe 2 - vani 6,5;
- part. 617 - sub 134 - piano 1° - bene comune non censibile (area in comune di ingresso).

### 3) Unità Immobiliare "A" part. 617 - sub 132 - piano 1°

L'Unità Immobiliare è costituita da locali adibiti ad uffici, ripostigli, bagno. I locali presentano una buona conservazione dei pavimenti, delle tramezzature e delle finestrate. In alcuni punti del soffitto si notano aree in cui c'è stata infiltrazione di acqua con la formazione di muffa. Di seguito è riportata in forma tabellare i parametri dimensionali e la tipologia dei materiali:

#### **Unità immobiliare (A) - particella 617 sub 132**

<i>Locale</i>	<i>Altezza</i> <i>m</i>	<i>Superficie</i> <i>mq</i>	<i>Tipologia pareti</i>	<i>Tipologia pavimento</i>
<i>Ingresso</i>	<i>3,00</i>	<i>2,50</i>	<i>cartongesso</i>	<i>PVC</i>
<i>Sala attesa</i>	<i>3,00</i>	<i>23,81</i>	<i>cartongesso</i>	<i>PVC</i>
<i>Bagno</i> <i>pubblico</i>	<i>3,00</i>	<i>6,83</i>	<i>cartongesso e piastrelle</i>	<i>monocottura</i>
<i>Disimpegno 1</i>	<i>3,00</i>	<i>3,00</i>	<i>cartongesso</i>	<i>monocottura</i>

Bagno privato	3,00	4,63	cartongesso e piastrelle	monocottura
Ripostiglio1	3,00	5,39	cartongesso	monocottura
Antibagno	3,00	4,88	cartongesso	monocottura
Disimpegno 3	3,00	14,89	cartongesso	monocottura
Magazzino	3,00	9,44	cartongesso	monocottura
Ripostiglio 2	3	10,87	cartongesso	monocottura
Ripostiglio 3	3,00	9,36	cartongesso	monocottura
Studio1	3,00	17,82	cartongesso	monocottura
Studio2	3,00	12,16	cartongesso	monocottura
Studio3	3,00	13,33	cartongesso	monocottura

TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 138,91.

4) Unità Immobiliare "B" part. 617 - sub 133 - piano1°

L'Unità Immobiliare è costituita da locali adibiti a studio odontotecnico, laboratori, ripostigli, locale tecnico e disimpegno. I locali, in generale, presentano una buona conservazione dei pavimenti, delle tramezzature e delle finestrature. Di seguito è riportata in forma tabellare i parametri dimensionali e la tipologia dei materiali:

**Unità immobiliare (B) - particella 617 sub 133**

Locale	Altezza m	Superficie mq	Tipologia pareti	Tipologia pavimento
Ingresso	3,00	2,50	cartongesso	PVC
Ufficio	3,00	11,74	cartongesso	monocottura
Ripostiglio 1	3,00	4,36	cartongesso	monocottura
WC	3,00	2,31	cartongesso e piastrelle	monocottura
Locale tecnico	3,00	3,00	cartongesso	monocottura
Disimpegno 1	3,00	16,14	cartongesso	monocottura
Disimpegno 2	3,00	29,19	cartongesso	monocottura
Laboratorio	3	12,39	cartongesso	monocottura
Ripostiglio 2	3,00	6,20	cartongesso	monocottura

<i>Laboratorio</i>	<i>3,00</i>	<i>60,60</i>	<i>cartongesso</i>	<i>monocottura</i>
--------------------	-------------	--------------	--------------------	--------------------

TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 148,43.

Gli impianti delle due sopracitate Unità Immobiliari "A" e "B" di riscaldamento, elettrico e idrico-sanitario presentano notevoli criticità, in particolare si notano fili elettrici e tubature degli impianti divelte, controsoffitti a penzolini. Tenuto conto dello stato di conservazione degli impianti è necessario eseguire una minuziosa ispezione impiantistica per ripristinare il corretto funzionamento.

Si evidenzia che all'interno degli immobili ci sono oggetti, piccole attrezzature, sacchi di spazzatura e rifiuti, pertanto è necessario provvedere alla bonifica dei locali.

5) Stato di possesso

Le Unità immobiliari di cui sopra non risultano occupate da terze persone e non risultano contratti di affitto o locazioni in essere.

6) Vincoli ed oneri giuridici

Allo stato attuale non risultano difformità catastali, urbanistiche ed edilizie e non risultano vincoli e oneri a carico degli acquirenti.

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa 1.044,00 (al mese €86,98).

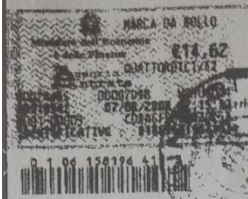
Esistono oneri di natura condominiale a carico del Debitore pari a € 5.385,35.

E' stato emesso dal Giudice di Pace, in data 11.09.2015, Decreto Ingiuntivo n. 1066/2015 e in data 27.04.2017 è stato emesso Atto di Precetto per il pagamento delle somme maturate più spese e interessi legali.

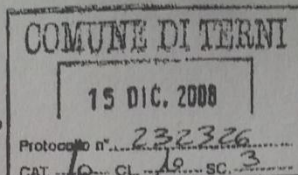
7) Certificati di agibilità:

- Certificato di agibilità del 15/12/2008 - prot. n. 232326;
- Certificato di agibilità ad uso specifico del 12/03/2014 - prot n. 38135.





COMUNE DI TERNI  
DIREZIONE URBANISTICA  
QUALITA' URBANA ED EDILIZIA



**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**  
RILASCIATO IN DATA 15 DIC. 2008 PROT. N.

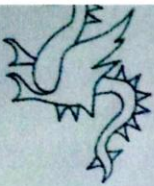
IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 19/09/2008 con P.G. 175688, le successive integrazioni presentate in data 19/11/2008 con P.G. n. 216629 ed in data 25/11/2008 con P.G. n. 219779, dalla PS COSTRUZIONI S.r.l. (P. I.V.A. n. 06037311005), con sede in Terni, Via Bartocci n. 12, intesa ad ottenere il certificato di agibilità della parte funzionale dell'edificio sita in Terni, Via Bartocci n. 10-12, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 101 P.lia n. 617 Sub. n. 13, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 34, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 71, 72, 76, 80, 82, 94, 95, 101, 102, 103 e 104 per le U.I. e dal Sub. 1 al Sub. 8 per i B.C.N.C. con destinazione d'uso "PRODUTTIVO (Commerciale - Direzionale - Residenziale)";
- VISTA** la precedente richiesta presentata in data 12/01/2005 con P.G. n. 4297 integrata in data 08/06/2005 con P.G. n. 96531, per la quale è stato rilasciato il certificato di agibilità a condizione in data 19/10/2005 con P.G. n. 173685;
- VISTO** che il certificato di cui sopra è stato revocato non essendo stata rispettata la condizione posta nello stesso certificato;
- PRESO ATTO** altresì dei titoli edilizi indicati dal tecnico incaricato Arch. MELCHIORRI Sergio (Permesso di Costruire rilasciato all'interno della Autorizzazione Unica SUAP n. 350 adottata in data 19/11/2004 e rilasciata in data 25/11/2004, Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 26/09/2005 con P.G. n. 158494 e con presa d'atto in data 26/10/2005 con P.G. n. 178254, Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 15/11/2005 con P.G. n. 189455 e con presa d'atto in data 22/08/2006 con P.G. n. 138077, Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 05/05/2006 con P.G. n. 77679 all'interno della Autorizzazione Unica SUAP n. 1202/08/S in data 11/12/2008 mediante procedimento semplificato con codice istanza n. 1202, Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 07/06/2006 con P.G. n. 97387 e con presa d'atto in data 12/10/2006 con P.G. n. 167310, Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 05/03/2007 con P.G. n. 41010 e presa d'atto in data 19/07/2007 con P.G. n. 127653, Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 26/03/2007 con P.G. n. 56672 all'interno del Procedimento Unico SUAP mediante autocertificazione con presa d'atto in data 24/05/2007 con P.G. n. 92085 con codice istanza n. 1451) che hanno permesso la realizzazione e trasformazione della parte funzionale dell'edificio sopra citata;
- PRESO ATTO** della documentazione allegata alla richiesta di agibilità presentata in data 12/01/2005 con P.G. n. 4297 ed alla integrazione in data 08/06/2005 con P.G. n. 96531, nonché la ulteriore documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata che ha di fatto completato l'elenco dei documenti previsti dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori / tecnico incaricato, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico della parte funzionale dell'edificio e di sicurezza degli impianti nella stessa installati;

Sede: Palazzo Montani - P.zza Mario Ridolfi n. 7

Orario di ricevimento: lunedì dalle 11,00 alle 13,00; martedì e giovedì, dalle 15,30 alle 17,30





**ATTI**

12 MAR. 2014

**CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' PER USO SPECIFICO**

COMUNE DI TERNI	
12 MAR 2014	
Protocollo n°	38135
CAT	1P CL 1D SC 3

presentate a mano in data 12 MAR 2014  
 e ricevuta

RILASCIATA IN DATA:

**IL DIRIGENTE**

- VISTA** la richiesta avanzata in data 05/03/2014 con P.G. n. 34710, dalla [redacted] nella persona del legale rappresentante Sig. [redacted], con sede in Terni, Via Aldo Bartocci n. 12/2, in qualità di affittuario dell'immobile sito in Via Aldo Bartocci n. 12/2, distinto catastalmente con il Foglio n. 101 P.la n. 617 Sub. n. 132, con destinazione d'uso ad "UFFICIO" e quindi "DIREZIONALE", di proprietà della [redacted]
- VISTO** che la medesima richiesta è stata inviata ai fini del rilascio di una certificazione con la quale si attesti che all'interno della destinazione d'uso "DIREZIONALE" sia ricompresa la specifica destinazione d'uso ad [redacted]
- PRESO ATTO** che per l'immobile sopra citato è stato rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità in data 27/09/2013 con P.G. n. 137263 con destinazione d'uso "DIREZIONALE";
- PRESO ATTO** che per lo stesso immobile è stata rilasciata una Autorizzazione Unica SUAP - Procedimento Ordinario n. 5019/13/O in data 26/11/2013 con P.G. n. 170111 con codice istanza n. 5019 a nome della [redacted] per il trasferimento della struttura destinata ad Ambulatorio Odontoiatrico (ai sensi del D.P.R. n. 160/07.09.2010);
- VISTI** gli atti prodotti dal richiedente;
- CONSIDERATO** che, in base alle norme del Piano Regolatore Generale vigenti La destinazione d'uso ad [redacted] rientra tra le categorie aventi destinazione d'uso "DIREZIONALE"
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;

**ATTESTA**

che l'immobile sito in Terni, Via Aldo Bartocci n. 12/2, distinto catastalmente con il Foglio n. 101 P.la n. 617 Sub. n. 132, con destinazione d'uso ad "UFFICIO" e quindi "DIREZIONALE" è Agibile anche ai fini specifici dell'attività di [redacted]

IL DIRIGENTE  
 (Dott. Marco [redacted])

8) Attestato di certificazione energetica:

Non è stato trovato attestato di certificazione energetica. Dalla analisi della ubicazione del fabbricato, dall'orientamento, dalla quantificazione delle pareti esterne: sia orizzontali che verticali, tenuto conto dei materiali relativi alle tamponature esterne, utilizzando il programma "DOGET" la classe energetica degli immobili è la D.

9) Calcolo delle superfici commerciali

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali del manufatto edilizio oggetto di pignoramento, calcolate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare

CALCOLO DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE			Sup. mq	Coff. %	Sup. omogenea mq
P. 1°	Sub132	Uffici	mq 150	100%	150
P.1°	Sub 133	Laboratori	mq 141	100%	141
P.1°	Sub 134	Ingresso comune	mq 6	100%	6
<b>SOMMA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI</b>					<b>297</b>

10) Valutazione complessiva dei beni in base al valore di mercato

<b>FONTI DEL MERCATO IMMOBILIARE INDIRETTE</b>	<b>FONTI DEL MERCATO IMMOBILIARE DIRETTE</b>	<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>Valore di mercato Min. (€/mq)</b>	<b>Valore di mercato Max (€/mq)</b>
<b>Agenzia del Territorio negozi</b>		normale	800,00	1200,00
		ottimo	1.250,00	1.550,00
<b>Agenzia del Territorio uffici</b>		normale	1.000,00	1.400,00
<b>Camera di Commercio negozi</b>			1.000,00	1.300,00
<b>Camera di Commercio uffici</b>		semicentro	1.000,00	1.300,00
		periferia	700,00	900,00
	<b>Agenzie Immobiliari uffici</b>	zona industriale  stesso edificio		1.117,00
				1.500,00
				1.195,00
				1.363,00
				1.444,00
				1.666,00

## 11) Valutazione Unità Immobiliari

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, in particolare:

- che il fabbricato è di "recente costruzione";
- che è facilmente raggiungibile;
- che è ubicato in un area con negozi, pizzerie, bar, uffici;
- che è ottimamente collegato alla viabilità principale della città di Terni;
- che è dotato di aree di parcheggio sia al piano terra che al piano secondo;
- che le quotazioni di mercato variano tra un max di 1.666,00 €/mq ad un min. di 1.117,00 €/mq per uffici siti in zona industriale;

Il Valore da applicare per quantificare gli immobili, se in buono stato di conservazione, è di 1.450,00 €/mq.

Attualmente dovendo eseguire delle ristrutturazioni impiantistiche nelle Unità immobiliari "A" e "B", il valore da applicare è individuato in 1.400,00 €/mq, specificatamente:

- Unità immobiliare (A): part. 617 - sub 132 - piano 1° - Cat. A/10 - classe 2 - mq 150:

**€ 210.000,00;**

- Unità immobiliare (B): part. 617 - sub 133 - piano 1° - Cat. A/10 classe 2 - mq 141:

**€ 197.400,00;**

Si sottolinea che la vendita separata delle due Unità Immobiliari "A" e "B" implica necessariamente il frazionamento dell'area di ingresso individuata dalla part. 617 - sub 134 di mq 6 e la messa in opera, in adiacenza, di due porte di ingresso (una per ogni unità immobiliare).

Il valore dell'area di ingresso è di € 8.400,00.

**Il valore della somma delle Unità Immobiliari è di € 415.800,00**

Terni lì, 5.11.2017

Il C.T.U.

(Ing. Roberto Remia)





