TRIBUNALE DI TERNI

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 50/2017

PERIZIA DI STIMA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

II 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 me 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 inscritto 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, Terni (TR) il 09.03.1955, nato a 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 inscritto al R.G. n. 50/2017

DICHIARO

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 piano1° 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 costatato lo stato lo stato di conservazione degli immobili. 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.

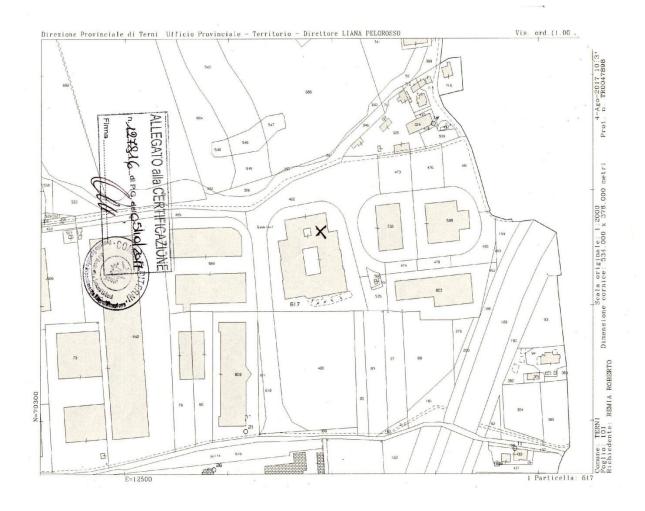
4. Descrizione analitica dell'immobile

Inquadramento territoriale

L'unità immobiliare, censita nel N.C.E.U. al foglio101: particella n. 617 - sub 132, particella 617 - sub 133 e particela 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).





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 OS-DENT S.N.C, 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 OS-DENT S.N.C. 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:

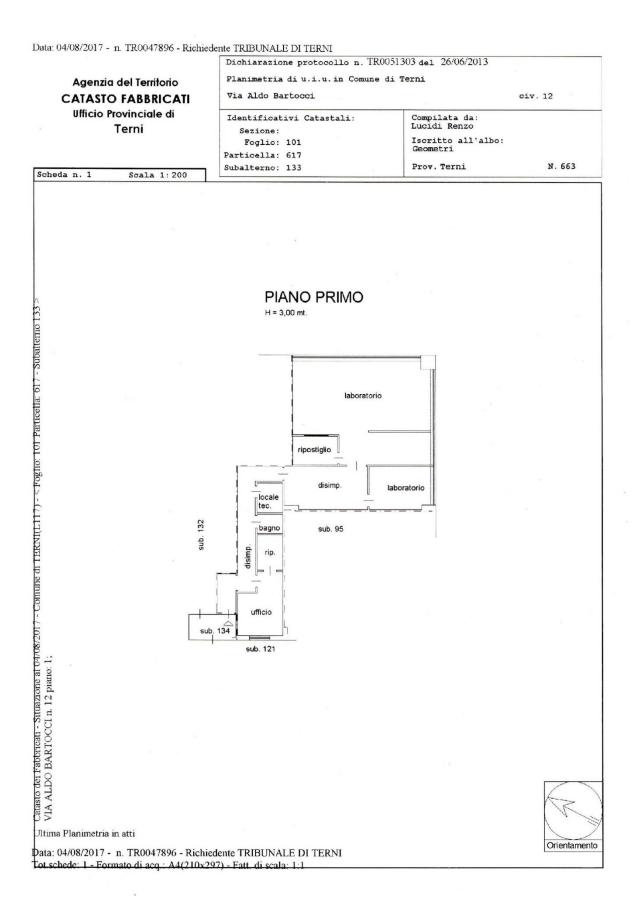
- (A) Unità Immobiliare con locali ad uso ufficio, aperti al pubblico, dotati di servizi igienici;
- (B) Unità Immobiliare per studio odontotecnico con laboratori, bagno ed ufficio.

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 Dichiarazione protocollo n. TR0051303 del 26/06/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni Agenzia del Territorio Via Aldo Bartocci civ. 12 CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Compilata da: Lucidi Renzo Identificativi Catastali: Terni Sezione: Iscritto all'albo: Geometri Foglio: 101 Particella: 617 Prov. Terni N. 663 Subalterno: 132 Scheda n. 1 Scala 1:200 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2017 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subaltemo 132> VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 1; PIANO PRIMO H = 3,00 mt. studio 93 sub. ripostiglio ripostiglio sub. 114 bagno 133 disimp. sub. 134 sub. 121 Jitima Planimetria in atti Orientamento Data: 04/08/2017 - n. TR0047894 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt, di scala: 1:1

Unità immobiliare (B) - particella 617 sub 133



5. Documentazione fotografica

Prospetto nord-est



Prospetto nord-ovest



Prospetto sud-ovest

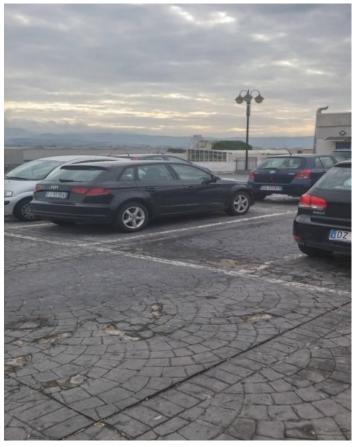


Prospetto sud-est

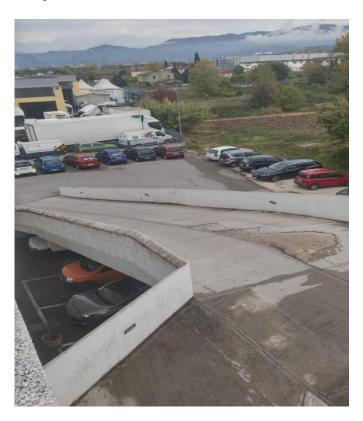


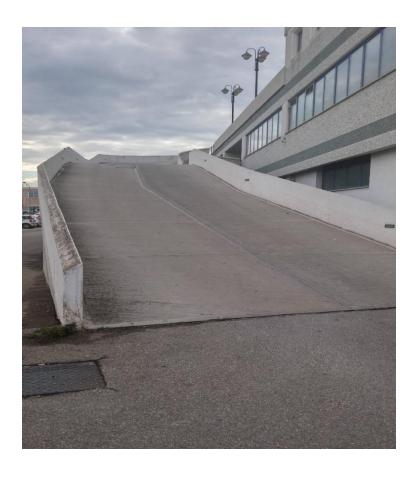
Parcheggio piano secondo





Rampa carrabile





Piano primo





Ingresso Unità Immobiliari "A" e "B"

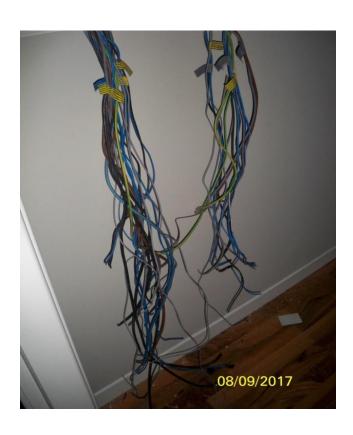




Di seguito foto degli interni delle due Unità Immobiliari

Unità immobiliare (A) - particella 617 sub 132





BAGNO





ANTIBAGNO





INFILTRAZIONI E MUFFE SU SOFFITTO DELLE PARETI LOCALE BAGNO:



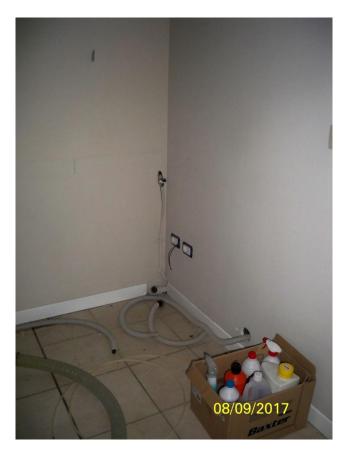


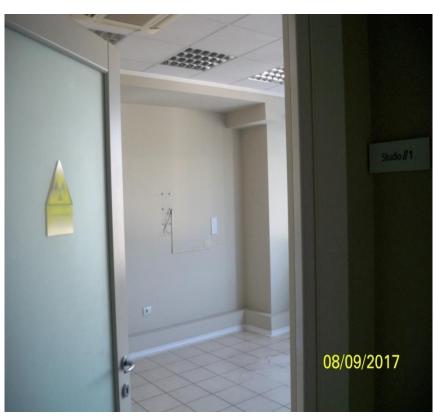
































Unità immobiliare (B) - particella 617 sub 133

































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) <u>Identificazione catastale dell'immobile</u>

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 piano1° Cat. A/10 classe 2 vani 6,5;
- part. 617 sub 134 piano 1° bene comune non censibile (area in comune di ingresso).

3) <u>Unità Immobiliare "A" part. 617 - sub 132 - piano 1°</u>

L'Unità Immobiliare è costituita da locali adibiti ad uffici, ripostigli, bagno. I locali presentano una buona conservazione dei pavimenti, delle tramezzature e delle finestrature. 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

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

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) <u>Unità Immobiliare "B" part. 617 -</u> 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	Superficie	Tipologia pareti	Tipologia pavimento
	m	mq		
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

Laboratorio	3,00	60,60	cartongesso	monocottura

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 penzoloni. 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).

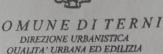
Esistono oneri di natura condominiale a carico del Debitore pari a € 5.385,35.

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 15 DIC. 2008

CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO IN DATA 1 5 DIC. 2008 PROT. N. CAT.

CL ... SC.

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.I. (P. I.V.A. n. 06037311005), con sede in Terni, Vla 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.Ila n. 617 Sub. n. 13, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 20, 24, 26, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 71, 72, 50, 90, 92, 94, 95, 101, 102, 103 a 104 per le Ul. 30, 34, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 71, 72, 76, 90, 92, 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 altresi 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 19/11/2004 e rilasciata in data 25/11/2004, Denuncia di ritzio 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 Procadimento 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.

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; gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1; l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;

VISTI

VISTO

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 incancato, in base alle quali l'opera l'ealizzata comsponde ai progetti assertito 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: lunedi dalle 11,00 alle 13,00; martedi e giovedi, dalle 15.30 alle 17.30

DITCHOIL Lane



Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia

U.O. Controlli Edilizi (Agibilità-Condono Edilizio-Contributi Legge n. 13/89)

Corso del Popolo n. 30 05100 Terni

ATTI 2 MAR. 2014

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' PER USO SPECIFICO

RILASCIATA IN DATA:

irate a mano in data 1.2 MAR 2014

r riceyuta

COMUNE DI TERNI

1 2 MAR 2014

Protocollo n° 38135

CAT / P CI / 9 sc 3

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta avanzata in data 05/03/2014 con P.G. n. 34710, dalla IM4 SERVICE S.N.C.,

nella persona del legale rappresentante Sig. TRIMARCHI Marco, 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.lla n. 617 Sub. n. 132, con destinazione d'uso

ad "UFFICIO" e quindi "DIREZIONALE", di proprietà della OS-DENT S.A.S.;

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 "AMBULATORIO ODONTOIATRICO";

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 IM4 SERVICE S.N.C. 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 "AMBULATORIO ODONOIATRICO" rientra tra le categorie aventi destinazione d'uso

"DIREZIONALE"

"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.lla n. 617 Sub. n. 132, con destinazione d'uso ad "UFFICIO" e quindi "DIREZIONALE" à Agibile anche ai fini specifici dell'attività di "AMBULATORIO ODONTOIATRICO".

IL DIRIGENTE (Dott. Marco Fattore)

Comune di Terni - Corso del Popolo n. 30 - 05100 Terni

Tel. 0744-5491 - www.comune.terni.it info@comuneterni.it commune.terni@postacert.umbria.it P.IVA 00175660554

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) <u>Calcolo delle superfici commerciali</u>

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 I		Sup.	Coff.	Sup. omogenea	
SUPERFICI	EIZZATE	mq	%	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
SOMMA DI	297				

10) <u>Valutazione complessiva dei beni in base al valore di mercato</u>

FONTI DEL MERCATO	FONTI DEL MERCATO	STATO	Valore di	Valore
IMMOBILIARE	IMMOBILIARE	DI	mercato	di
INDIRETTE	DIRETTE	CONSERVAZIONE	Min.	mercato
			(€/mq)	Max
				(€/mq)
Agenzia del Territorio		normale	800,00	1200,00
negozi		ottimo	1.250,00	1.550,00
Agenzia del Territorio				
uffici		normale	1.000,00	1.400,00
Camera di Commercio				
negozi			1.000,00	1.300,00
Camera di Commercio		semicentro	1.000,00	1.300,00
uffici		periferia	700,00	900,00
				1.117,00
				1.500,00
	Agenzie Immobiliari	zona industriale		1.195,00
	uffici			1.363,00
		stesso edificio		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 quotazione 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, <u>se in buono stato di conservazione</u>, 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 - piano1° - 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)