



Giudice Delegato:

Curatore:

Avv. Fabrizio Ravida

Superficie Commerciale
mq **145**

Valore di Mercato
Euro **122.050**

Tipologia immobiliare

Unità in Condominio

Destinazione

Misto

Regione

Umbria

Comune

Terni

Indirizzo

via Montefiorino n. 10

Coordinate

[42.551846799190194, 12.634673746370893](https://www.google.com/maps/place/42.551846799190194,12.634673746370893)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/M1Nuwm384mYiYEa9>

Tipologia Edilizia

Edificio isolato

Diritto in vendita:

Proprietà 1/1

Provincia

TR

Localizzazione

Semicentrale

Tipologia Valutazione

Full

Data 1° sopralluogo

10/04/2026

Data 2° sopralluogo

-

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Data Valutazione

14/05/2026

Data Rapporto

10/07/2026

Data Revisione

-

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

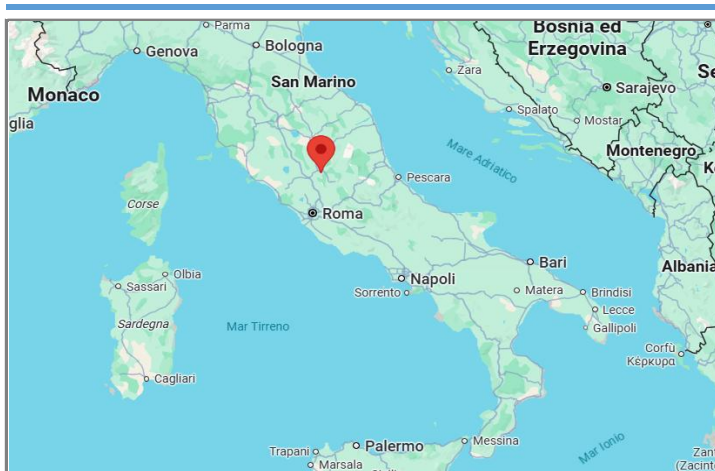
Criterio di stima

MCA

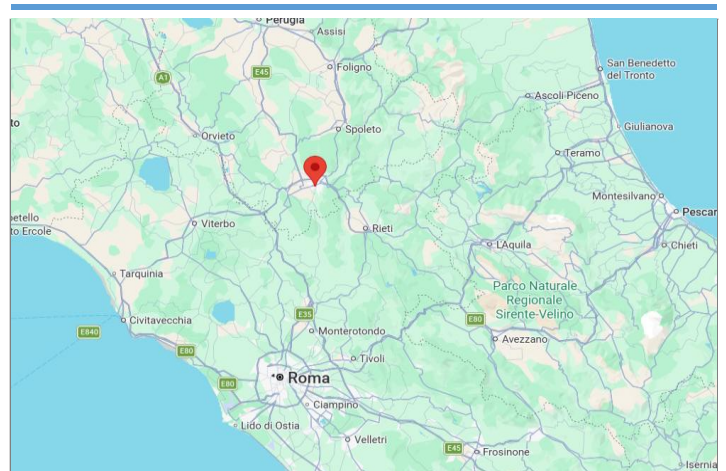
Stato di possesso

Occupato senza titolo

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, in qualità di Legale rappresentante della [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al [REDACTED] all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al [REDACTED] in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al [REDACTED] e della certificazione RICS al [REDACTED] veniva nominato quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliari in Terni (TR), Via Montefiorino n. 10

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle Linee Guida Abi e agli Standard RICS lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
09/06/1999	22/03/2010	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	09/06/1999	104.712	35.215
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
				Terni	17/06/1999	3.889	
Perido		Proprietà	Diritto	Decreto di Trasferimento			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
22/03/2010	01/12/2011	[REDACTED]	Proprietà 1/1	TRIBUNALE DI	22/03/2010	5.171	
				TERNI	Trascrizione		
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					13/04/2010	2.857	4.500
Perido		Proprietà	Diritto	Atto di Fusione			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
01/12/2011	oggi	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	01/12/2011	15.666	5.227
				Registrazione			
				Presso	Data		
				Roma 5	06/12/2011	al n.24407 1T	
Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignormento							Si
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignormanto risulta invariata							No
Note: gli estremi del decreto di trasferimento sono stati desunti dalla visura storica catastale.							

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1 ISCRIZIONE del 28/10/1994 - Registro Particolare 1273 Registro Generale 8954
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 76263 del 27/10/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] quota proprietà 1/1
Capitale 100.000.000 (Lire)
1. Annotazione n. 2460 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 ISCRIZIONE del 26/11/1998 - Registro Particolare 1772 Registro Generale 10267
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100499 del 25/11/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale £ 600.000.000 Tasso interesse annuo 6.4% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale £ 1.500.000.000 Durata 10 anni
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 113 Particella 382 Subalterno 77 Natura C2 -
MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 685 metri quadri DEPOSITO Indirizzo STRADA S. FILOMENA N. civico -
Immobile n. 2
Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 69 Particella 149 Subalterno 42 Natura C6 -
STALLE, SCUDERIE, Consistenza 73 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA DEL RIVO N. civico -
Immobile n. 3
Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65 Natura A10 -
UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4.5 vani Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10 Piano 2
Immobile n. 4
Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 141 Natura C6 -
STALLE, SCUDERIE, Consistenza 14 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10
Soggetto a favore:
Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Soggetto contro:
Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Annotazioni
ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2000 Servizio di P.I. di TERNI Registro particolare n. 1223 Registro generale n.
8322
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2000 Servizio di P.I. di TERNI+D37
Registro particolare n. 1224 Registro generale n. 8323 Tipo di atto: 0800 - 810 FRAZIONAMENTO in quota
ANNOTAZIONE presentata il 29/01/2008 Servizio di P.I. di TERNI Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1170
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2010 Servizio di P.I. di TERNI Registro particolare n. 2461 Registro generale n.
12699 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 08/04/2014 Servizio di P.I. di TERNI Registro particolare n. 414 Registro generale n. 3121
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

3 ANNOTAZIONE del 09/08/2000 - Registro Particolare 1224 Registro Generale 8323
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 104595 del 07/06/1999
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - 800 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65
Natura U - UFFICIO O STUDIO Consistenza - PROFESSIONALE
Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico . 10 - Capitale £ 190.000.000 Ipoteca £ 475.000.000
Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 141
Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA Consistenza - Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10
Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 113 Particella 382 Subalterno 77
Natura M - MAGAZZINO Consistenza - Indirizzo STRADA SANTA FILOMENA N. civico -
Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 69 Particella 149 Subalterno 42
Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA Consistenza -
Indirizzo VIA DEL RIVO N. civico - Capitale £ 410.000.000 Ipoteca £ 1.025.000.000
A favore (come nella formalità originaria)
Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
Contro (come nella formalità originaria)
Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

4 ISCRIZIONE del 19/03/2007 - Registro Particolare 820 Registro Generale 3465
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6696 del 12/03/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 300 IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
Capitale € 834.933,21 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 1.917.873,32
Presenza di condizione risolutiva - Durata -
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4.5 vani Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10 Piano 2
Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 302
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 14 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico - Piano S1
A favore
Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Annotazioni
ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2010 Servizio di P.I. di TERNI Registro particolare n. 2462 Registro generale n. 12700 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

5 TRASCRIZIONE del 12/03/2009 - Registro Particolare 2102 Registro Generale 2996
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 147 del 23/02/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani,
Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10
A favore
Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

6 TRASCRIZIONE del 13/04/2010 - Registro Particolare 2857 Registro Generale 4500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5171 del 22/03/2010
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10
Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 302
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri
A favore
Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la
quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

7

ANNOTAZIONE del 21/10/2010 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 12698

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1247 del 22/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10 Capitale - Ipoteca -

Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno

302 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA

MONTEFIORINO N. civico 10 Capitale - Ipoteca

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

8

ANNOTAZIONE del 21/10/2010 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 12699

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1247 del 22/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10 Capitale - Ipoteca -

Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno

302 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA

MONTEFIORINO N. civico 10 Capitale - Ipoteca

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

9

ANNOTAZIONE del 21/10/2010 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 12700

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1247 del 22/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10 Capitale - Ipoteca -

Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno

302 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA

MONTEFIORINO N. civico 10 Capitale - Ipoteca

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

10

ANNOTAZIONE del 21/10/2010 - Registro Particolare 2463 Registro Generale 12701

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1247 del 22/03/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10 Capitale - Ipoteca -

Immobile n. 2

Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 302 Natura C6 -

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] - Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

11

ANNOTAZIONE del 21/10/2010 - Registro Particolare 2464 Registro Generale 12702

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1247 del 22/03/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - 725 RESTRIZIONE DEI BENI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA MONTEFIORINO N. civico 10

Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 302

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

12

ISCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 1422 Registro Generale 10650

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16571/9719 del 24/10/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale € 117.446,04 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 234.892,08

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65 Natura A10 -

UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

13 ISCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 36 Registro Generale 324
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22796/9724 del 08/01/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 2.419.767,97 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 4.839.535,94
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata -
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani
Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno
302 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri
A favore
Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Relativamente
all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

14 ISCRIZIONE del 24/10/2024 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 11253
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1645/10924 del 23/10/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Capitale € 99.258,74 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 198.517,48
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva -
Durata -
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani
Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno
302 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri
A favore
Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Relativamente
all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la
quota di 1/1

15 TRASCRIZIONE del 03/10/2025 - Registro Particolare 8436 Registro Generale 10798

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2420/2025 del 12/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno 65

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,5 vani

Immobile n. 2 Comune L117 - TERNI (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 122 Particella 365 Subalterno

302 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

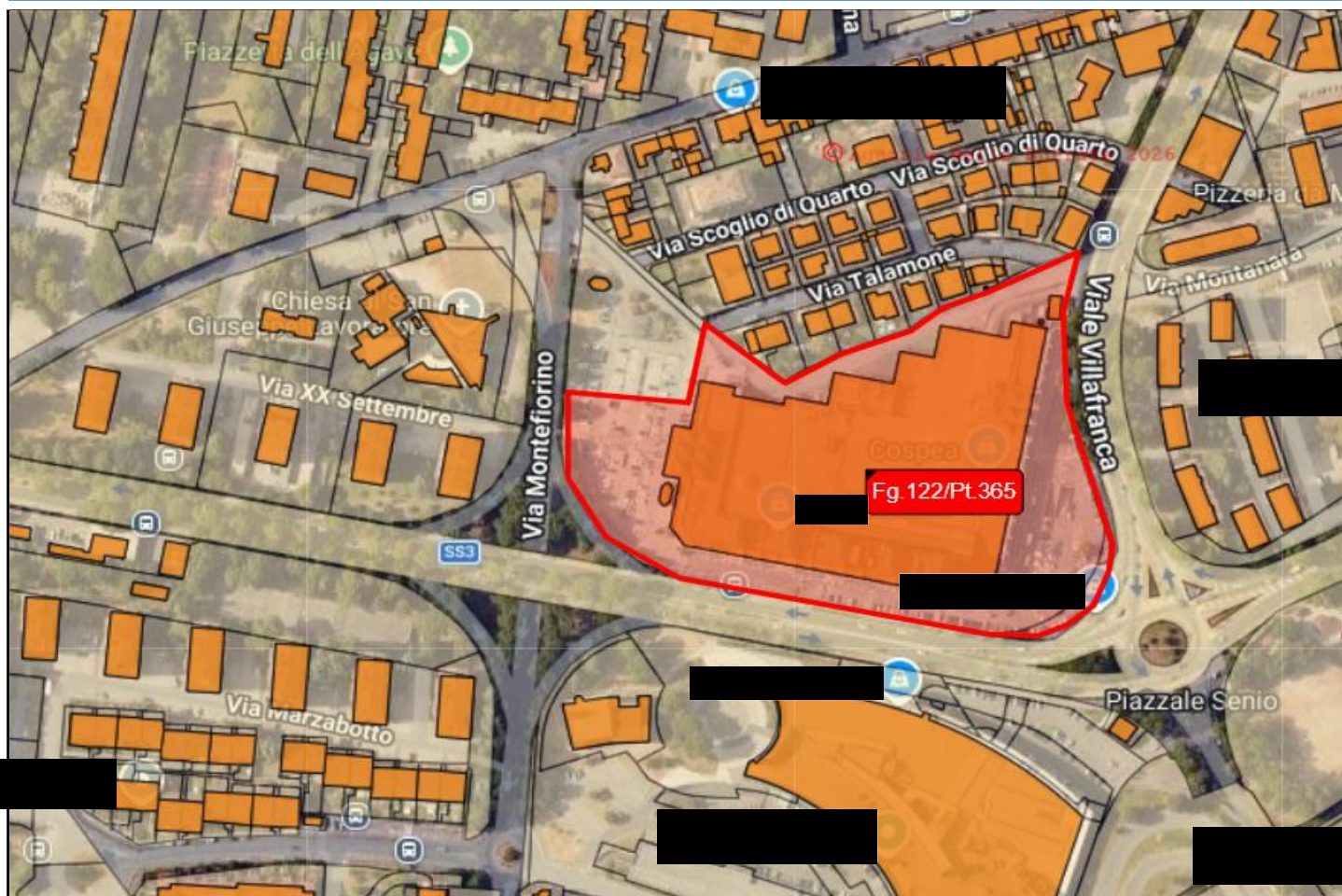
Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

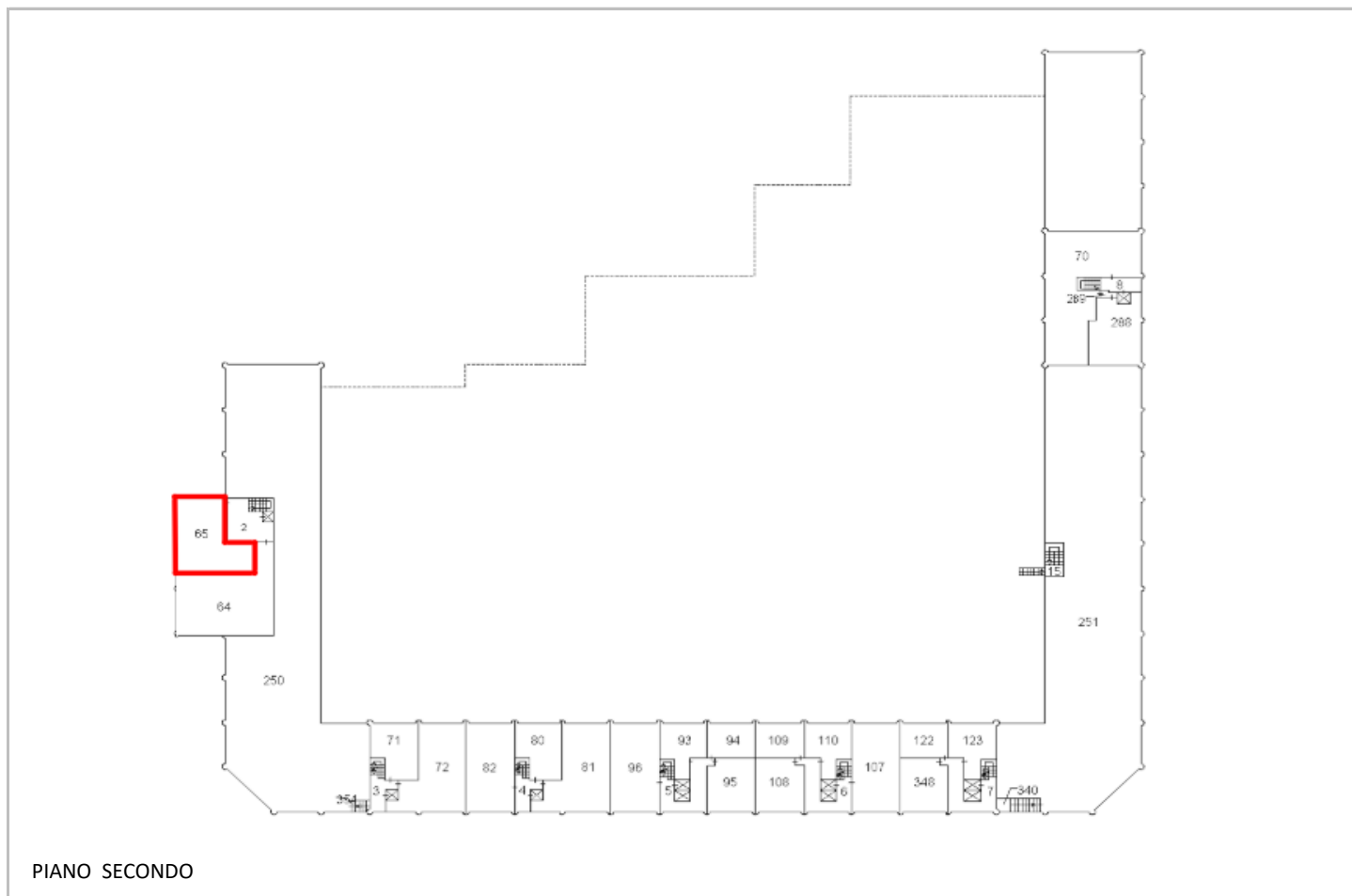
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

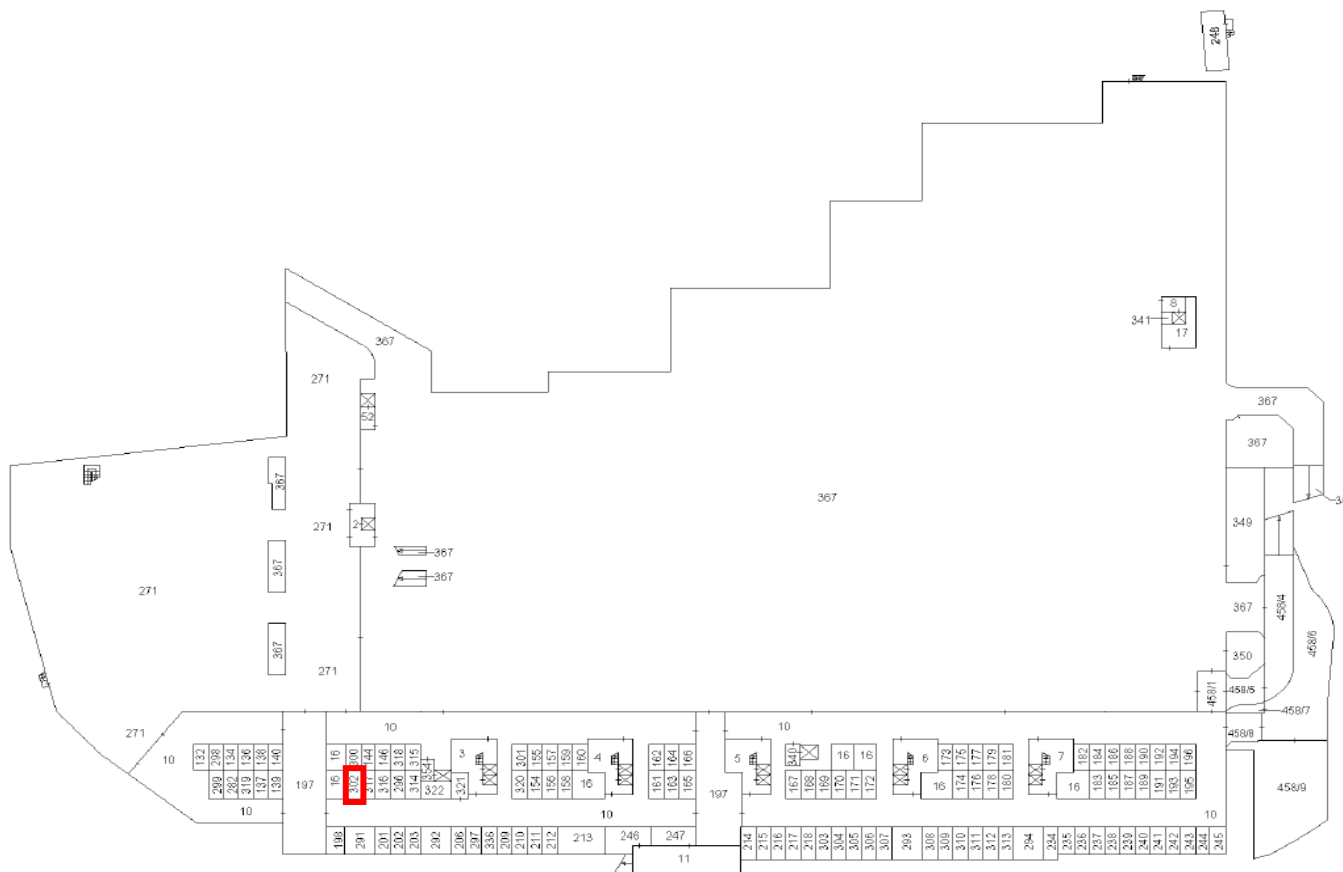
ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO REGISTRATO IN DATA 16/04/2026



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO

ANALISI DEL CONTESTO

Il cespite oggetto di analisi è sito in via Montefiorino n. 10, in zona semicentrale di Terni, comune di circa 107.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia umbra.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta a 2 km dal centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici e anche con mezzi privati.

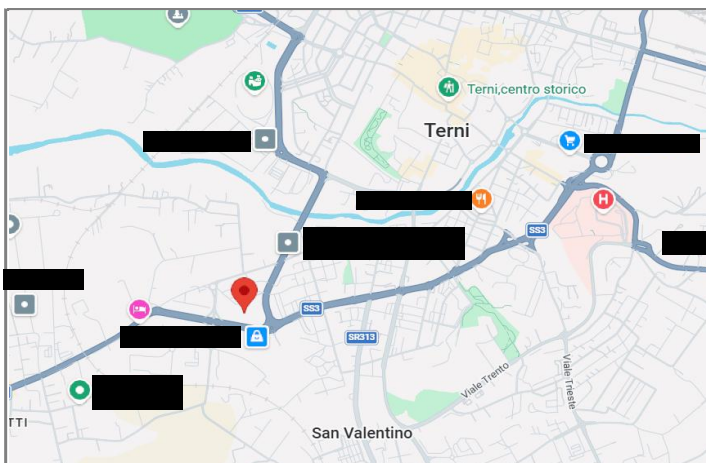
L'unità è inserita all'interno di un centro commerciale di media dimensione (Centro Cospea), posto in prossimità di un ulteriore centro commerciale di recentissima realizzazione (Centro Cospea Village); la zona risulta dunque ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, etc.), ed è servita da parcheggi pubblici liberi.

La principale infrastruttura viaria è la SS3 a 1 Km; il raccordo autostradale SS675 dista 3 Km; a seguire l'Autostrada A1 con il casello "Orte" a 30 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione omonima ubicata a 4 Km; Terni non è dotata di metropolitana.

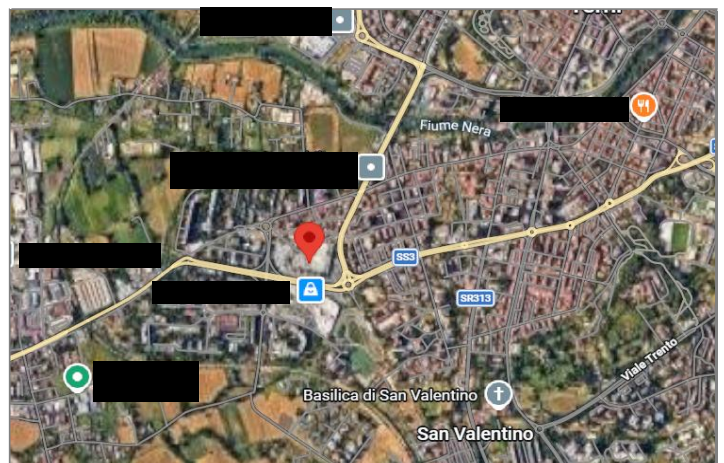
L'aeroporto più vicino è l'aeroporto internazionale dell'Umbria "San Francesco D'assisi" a 83 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine, adeguatamente collegate.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

Il cespite oggetto di analisi è costituito da un'unità immobiliare a destinazione terziaria (ufficio) ubicata all'interno del centro commerciale "Cospea", in zona semicentrale del Comune di Terni (TR). Completa la proprietà un box auto ubicato al piano interrato nel medesimo complesso.

La porzione di fabbricato nella quale insiste il cespite si articola su tre piani fuori terra ed uno entro terra e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne caratterizzate da vetrate continue per tutti i piani eccetto che per il piano terra rifinito in pietra sponga e laterizio.

La copertura è a falde. I serramenti esterni hanno telaio in alluminio con vetrocamera e sono munite di oscuramenti interni (tende).

Nello specifico il lotto di vendita risulta così costituito:

Lotto 1) ufficio ubicato al piano secondo, censito catastalmente al sub. 65, che risulta così composto: ingresso, ripostiglio, zona servizi con antibagno e due servizi igienici, un ambiente a destinazione ufficio open space ed una sala riunioni. Completa la proprietà un box auto ubicato al piano S1, distinto catastalmente al sub. 302.

I cespiti non sono divisibili in natura e possono essere alienati in un unico lotto.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi discreto e le finiture esterne sono da ritenersi di discreta qualità. Non si evidenziano particolari segni di degrado.

Lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare nel suo complesso è da ritenersi buono e le finiture interne sono da ritenersi di discreta qualità: i pavimenti sono in gres (tranne nella sala riunione, nella quale è presente un pavimento in laminato); gli infissi interni sono in legno tamburato; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la porta d'accesso è blindata.

Tuttavia si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura in corrispondenza dei pilastri perimetrali (n.3 zone).

La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto radiotelevisivo, impianto di riscaldamento condominiale con convettori e climatizzazione, impianto idrosanitario, impianto gas.

L'unità è dotata di videocitofono.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che l'ufficio è attualmente occupato dalla società [REDACTED] con un contratto di locazione non registrato. Pertanto, il cespite risulta occupato senza titolo.

Ad ogni buon conto la detta Società ha comunicato a mezzo pec del 12/06/2026 che *"nel caso in cui non si aggiudicasse l'immobile si impegna a rilasciare i locali entro 60 giorni (sessanta giorni) dall'aggiudicazione."*

ACCESSIBILITA'

L'accesso all'ufficio, identificato al sub.65, avviene attraverso il portone condominiale posto al civico 10 della pubblica via Montefiorino.

L'accesso al box auto, identificato al sub.320, avviene attraverso la rampa carrabile posta nel parcheggio del centro commerciale Cospea.

Per accedere all'ufficio non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

Per accedere al box auto è stato effettuato l'accesso forzoso.

CONFINI

L'ufficio identificato al fg. 122, p.la 365, sub.65 confina con con vano scala, [REDACTED] spazi comuni su due lati, salvo altri.

Il box auto identificato al fg. 122, p.la 365, sub.302 confina con corsia di manvra, [REDACTED]

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI TERNI

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza [mq/vani]	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie Escluse aree scoperte [mq]	Rendita Catastale [€]
1	1	CF	122	365	65	A/10	Uffici o studi privati	4,5	137		1.638,46
2	1	CF	122	365	302	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	14	15		57,84

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 29/04/2026.
l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
1	1	122	365	65	2	Ufficio	137,00	100%	137,00
2	1	122	365	302	S1	Box auto	15,00	50%	7,50
TOTALE							152,00		144,50

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalata utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE STIMATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VS "AS-IS" UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO "AS-IS" [€]
1	1	122	365	65	2	Ufficio	137,00	1.000	137.000,00
2	1	122	365	302	S1	Box auto	7,50	1.000	7.500,00
TOTALE							144,50		144.500,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
1	1	122	365	65	2	Ufficio	137,00	845	115.715,22
2	1	122	365	302	S1	Box auto	7,50	845	6.334,78
TOTALE							144,50	844,64	122.050,00

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di fusione	Rogante:	Notaio	
Data atto:	01/12/2011	Repertorio:	15.666	Raccolta: 5.227
Intestatario:		Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	

per continuità catastale, si evidenzia che il box auto identificato con il sub.302, deriva dalla soppressione dell'originario sub.141.

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.000,00
----------------------	--------------------	--	----------

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale dell'ufficio rilasciata in data 11/03/1994 non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Eliminazione delle tramezzature interne dei due uffici orientati a ovest, che sono state sostituite da muri di altezza pari ad 1,00 ml;
- 2) Ingrandimento dell'ufficio orientato a nord e realizzazione di n.2 porte;
- 3) Diversa posizione della porta del ripostiglio;
- 4) Realizzazione all'ingresso di un tramezzo curvo in vetrocemento destinato alla zona segreteria;
- 5) Diversa posizione della porta di ingresso.

Al fine di normalizzare le suddette difformità si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 1.000,00 mediante la presentazione di una pratica DOCFA A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale del box auto rilasciata in data 02/05/2003 risulta conforme allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	6.000,00

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

1) Concessione edilizia prot.n.8207 del 27/06/1991 e successiva variante prot.n. 39898/93 del 03/03/1994.

Successivamente sono stati rilasciati i certificati di abitabilità e agibilità rispettivamente in data 1/07/1994 prot.19178 e in data 14/05/1994 prot.15244.

Inoltre è stata sottoscritta la Convenzione con il Comune di Terni in data 13 febbraio 1991 rep.n. 29980 mediante atto a rogito del Segretario Generale Supplente del Comune di Terni, successivamente modificata ed integrata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dott. [REDACTED] in data 19 febbraio 1994 rep.n. 31944.

Non è stato possibile riportare i dettagli della detta Convenzione, in quanto a seguito dell'accesso agli atti trasmesso in data 22/05/2026 prot.n. 0079996/2026, alla data del rapporto non è stata fornita alcuna documentazione.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'ufficio non corrisponde all'elaborato grafico della variante prot.n. 39898/93 del 03/03/1994, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Eliminazione delle tramezzature interne dei due uffici orientati ad ovest, che sono state sostituite da muri di altezza pari ad 1,00 ml;
- 2) Ingrandimento dell'ufficio orientato a nord e realizzazione di n.2 porte;
- 3) Diversa posizione della porta del ripostiglio;
- 4) Realizzazione all'ingresso di un tramezzo curvo in vetrocemento destinato alla zona segreteria;
- 5) Diversa posizione della porta di ingresso.

Pertanto al fine di normalizzare le sudette difformità si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 3.500,00 mediante la presentazione di una CILA a Sanatoria A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi del box auto non corrisponde all'elaborato grafico della variante prot.n. 39898/93 del 03/03/1994 in quanto è stata rilevata la seguente difformità:

- 1) Trasformazione del posto auto coperto in box auto

In data 02/05/2003 è stata registrata in catasto la pratica di variazione della destinazione da posto auto coperto a box auto. Tuttavia a seguito dell'accesso agli atti non è stato reperito alcun titolo edilizio che legittimasse la suddetta variazione.

Pertanto al fine di normalizzare le sudette difformità si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 2,500,00 mediante la presentazione di una PRATICA a Sanatoria A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	SI
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			1.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

[REDACTED]

Inoltre è stato rilevato che il box auto risulta occupato da oggetti di varia natura, che saranno rimossi A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO per un importo pari a euro 1.000,00.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

CONDominio

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	20.610,54
------------------------	----	-----------------------	-----------

Si desume dalla mail inviata dall' Amministratore Pro tempore in data 27/04/2026 che *"le spese condominiali insolute alla data del 27/04/2026 ammontano a euro 20.610,54 salvo conguaglio "*.

Inoltre, l'Amministratore Pro tempore comunica che: *"nel condominio sono pendenti azioni di recupero crediti nei confronti di alcuni condomini morosi, una causa di risarcimento danni per non corretta esecuzione di lavori e una causa promossa da un condomino per infiltrazioni nel proprio garage ."*

Non ci sono delibere per lavori straordinari da eseguire nel Condominio.

Inoltre è in atto il decreto ingiuntivo R.G.1575/2023 del 02/08/2023 contro [REDACTED] per la somma di Euro 12,669,51.

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è gestito in condominio e risulta disciplinato dal seguente regolamento di condominio

Capo I

PARTI, COSE E IMPIANTI COMUNI

Art. 1

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto o di costituzione del condominio, o dalle successive convenzioni aventi valore contrattuale.

Art. 2

PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETÀ E USO COMUNE ED INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI

Sono di proprietà e uso comune ed indivisibile a tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; gli ambienti di passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale e per i locali dei servizi comuni; le superfici coperte e scoperte condominiali; l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte pubbliche sino ai singoli contatori); la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano gli scarichi verticali dei singoli corpi di fabbrica.

Art. 3

PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETÀ E USO COMUNE SOLO AD UN GRUPPO DI CONDOMINI

A favore di tutti i condomini a cui servono, o per l'uso dei quali condomini, sin dall'inizio, esse cose o impianti furono costruiti.

E cioè: Le opere di fondazione, le strutture, il tetto o copertura, i pluviali e le murature perimetrali di ogni corpo di fabbricato, così come individuati nelle tabelle millesimali di proprietà parziale all'uopo redatte; le scale, compresi tutti gli accessori di esse, come pianerottoli, le dipinture, le zoccolature, gli infissi, le linee e gli apparecchi di illuminazione; gli ascensori, con i relativi impianti, macchinari e le linee elettriche di alimentazione; gli impianti comuni per il funzionamento degli apparecchi radio e TV; l'autoclave; il citofono; le rampe di accesso alle autorimesse; le corsie interne alle autorimesse; gli scarichi verticali delle acque luride etc., ed in particolare, sono considerati beni comuni dei soli condomini dal piano terra al piano sesto, tutte le opere decorative esterne dell'edificio, relative ai detti piani, comprese quelle di rivestimento, i balconi e i parapetti, anche se riguardano parti di proprietà esclusiva, al fine di garantire l'estetica ed il decoro architettonico del fabbricato.

Art. 4

VALORI PROPORZIONALI DELLE QUOTE DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO

A tutti gli effetti degli Art. 1123, 1124, 1126, 1136 del codice civile, l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi, resta stabilita come da tabelle della ripartizione millesimale riportate alla fine del presente regolamento.

Art. 5

MODIFICA AL VALORE DELLE QUOTE

I valori di cui all'Art. 4 potranno essere modificati, anche a richiesta di un solo condomino:

- 1) se risulta che essi siano derivati da uno o più errori materiali di calcolo;
- 2) se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio, per cui sia venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o appartamenti.

Art. 6

LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi, il condomino che vuole intraprenderle, sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, come prescritto dal primo comma dell'Art. 1120 del codice civile.

Se però il condomino, trattandosi di lavori utili e necessari, può dimostrare di averli eseguiti di sua sola iniziativa, in buona fede, avrà diritto al rimborso, da parte del condominio, delle spese sopportate se congrue e documentate.

Se invece i lavori hanno carattere di urgenza (oltre che a risultare necessari), il condomino può eseguirli anche senza l'anzidetta preventiva autorizzazione; egli ha però l'obbligo di darne subito comunicazione all'amministratore.

In questo caso (come per l'Art. 1134 codice civile) spetta al condomino stesso il rimborso delle sole spese sostenute, con la esclusione di qualunque altra somma a titolo di compenso o di utile per l'opera da lui prestata.

Se dovesse invece trattarsi di lavori a carattere voluttuario (e cioè non necessari), eseguiti dal condomino senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, non gli sarà dovuto alcun rimborso di spesa.

Se alle opere di cui innanzi, già iniziate da un condomino, l'amministrazione farà opposizione scritta, il condomino stesso dovrà sospendere i lavori; egli però conserverà il diritto al rimborso delle spese sostenute ed anche a quelle derivanti dalla ordinata sospensione, quando risultasse lecita ed ammissibile la esecuzione delle opere da lui eseguite, e sempre quando rientrino nei casi innanzi detti se congrue e documentate.

Art. 7

DIVIETI

a) E' vietato occupare, anche temporaneamente, gli anditi, l'androne, le scale, i pianerottoli, ecc. e cioè tutti gli spazi di proprietà ed uso comuni, con costruzioni, casotti, o altro, anche se aventi carattere provvisorio; o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie o le pavimentazioni, o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini o che non consentano, agli stessi, uguale uso o possibilità d'uso.

L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata solo per deposito di materiali e attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini o alle parti di proprietà comune, e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come durata al minimo indispensabile. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

b) E' vietato ai proprietari del piano sottostada, di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle murature portanti dell'edificio stesso, precisandosi che non si intendono "scavi" quelle opere di canalizzazione e/o fognatura e simili, atte ad eventuale miglioramento della utilizzazione e funzionalità delle unità immobiliari.

c) E' vietato collocare piante e vasi da fiori sul davanzali o sui balconi al di fuori di appositi posti all'uopo costruiti e comunque che risultino sporgenti o sospesi; in ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque di innaffio o di infiltrazione possano dare molestie o sporcare i balconi, finestre o terrazzi dei piani sottostanti.

d) L'affissione di targhe che ciascun condomino volesse applicare all'esterno del portone di ingresso, sia per indicare il proprio nome (o di una ditta della quale egli si interessi), sia per una qualsiasi legenda con finalità pubblicitaria, resta consentita solo rispettando le norme particolari che l'amministrazione del condominio avrà stabilite, disciplinando le misure (per la necessaria uniformità) e le altre modalità.

Tutte le suddette legende e targhe dovranno essere di misure come sopra stabilite, e comunque le misure potranno essere modificate esclusivamente attraverso il voto dell'assemblea riunitasi nei modi e termini precisati al seguente art. 32.

E' vietata l'affissione di targhette, o di altri segni indicatori o distintivi, o di richiamo, o logo, o immagini sulle facciate del fabbricato e scale, tranne che per l'indicazione/pubblicizzazione (comunque realizzata) del centro commerciale e dell'ipermercato e relative denominazioni o insegne, da posizionarsi sulle facciate prive di finestre, ad est e ad ovest e dal piano secondo al piano sesto o sulle superfici scoperte (anche con funzioni di copertura) dell'edificio.

Relativamente al centro commerciale ed ipermercato, questi potranno installare nelle aree di proprietà sia comuni che esclusive e nelle posizioni che [redacted] o suoi aventi causa allo scopo espressamente autorizzati riterranno più opportuna, anche con insegne a palo di qualsiasi genere oltre ad insegne di qualsiasi tipo e dimensione da installarsi sui fronti dell'edificio in corrispondenza dei lastrici solari del piano secondo, fino ad occupare un massimo di 0.50 mt di altezza delle facciate che delimitano gli stessi lastrici solari, dall'alto verso il basso.

e) E' vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e sulle finestre dell'edificio.

f) E' consentito battere tappeti, coperte, ecc., nelle sole ore però che stabilirà l'amministrazione del condominio.

Ciò sarà sempre tassativamente vietato all'interno del vano di scala, nell'androne e sul lato nord degli appartamenti dei piani dal secondo al sesto.

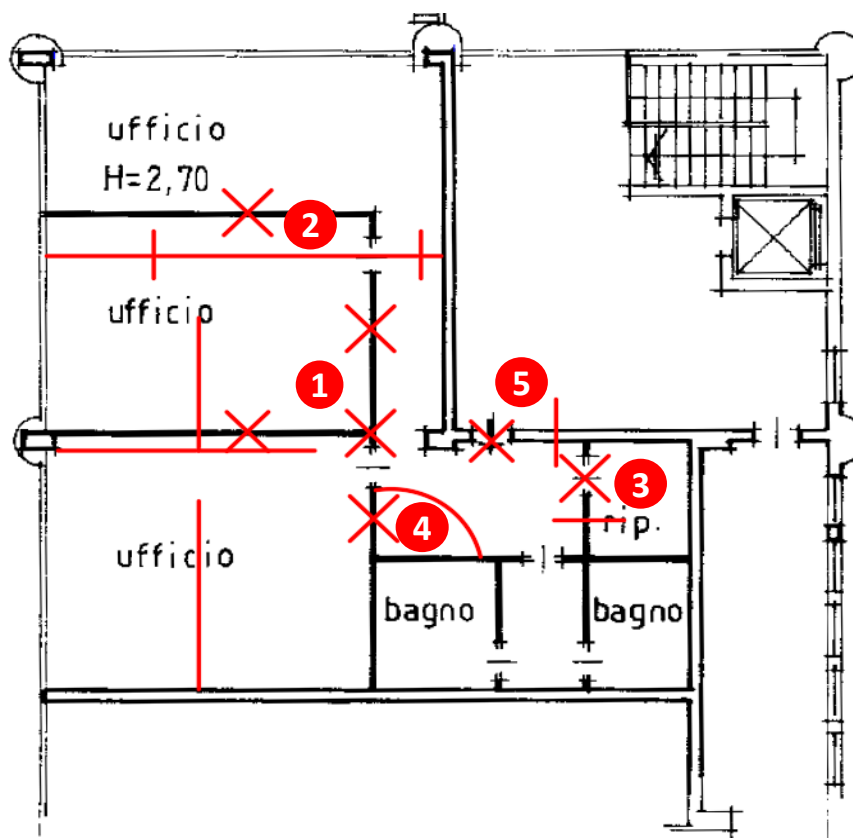
g) E' vietato introdurre e/o depositare biciclette, motocicli e simili, anche temporaneamente, nell'androne e nei locali comuni.

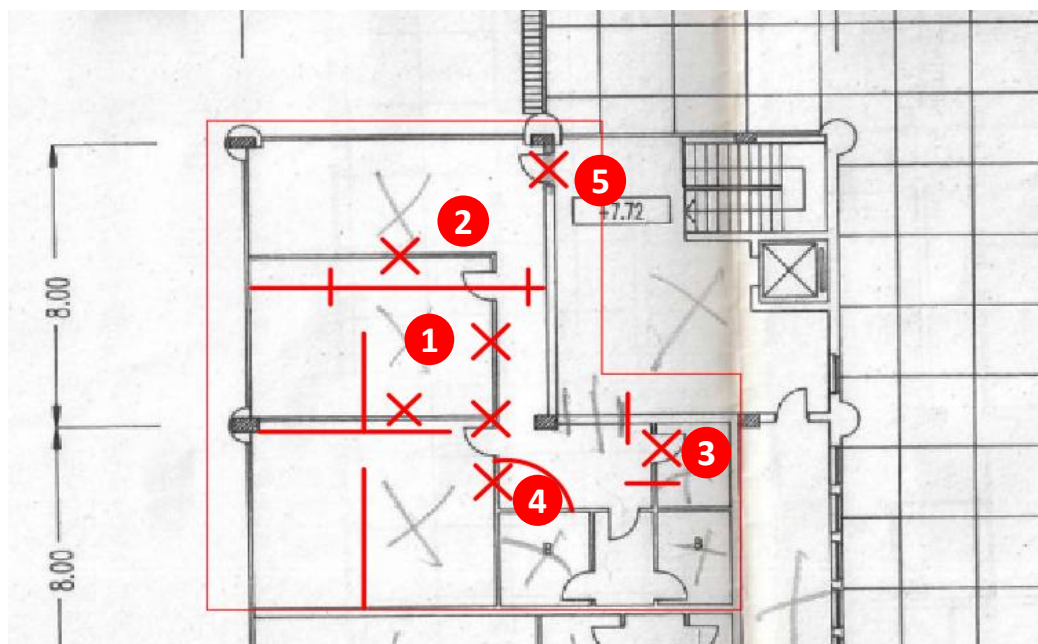
h) E' vietato tenere in qualsiasi locale, o spazio comune o non comune, abitato dal condomino o da suoi inquilini, animali di qualsiasi specie, ad eccezione di uccelli, cani e gatti, purché non arrechino danni o disturbi agli altri condomini. Ai detentori di cani è fatto obbligo di tenerli al guinzaglio, quando escono dall'appartamento/unità immobiliare, evitando che abbaino o rechino disturbi specie di notte.

i) E' vietato gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, specie nel lato nord, dell'immobile o nel vano di scala.

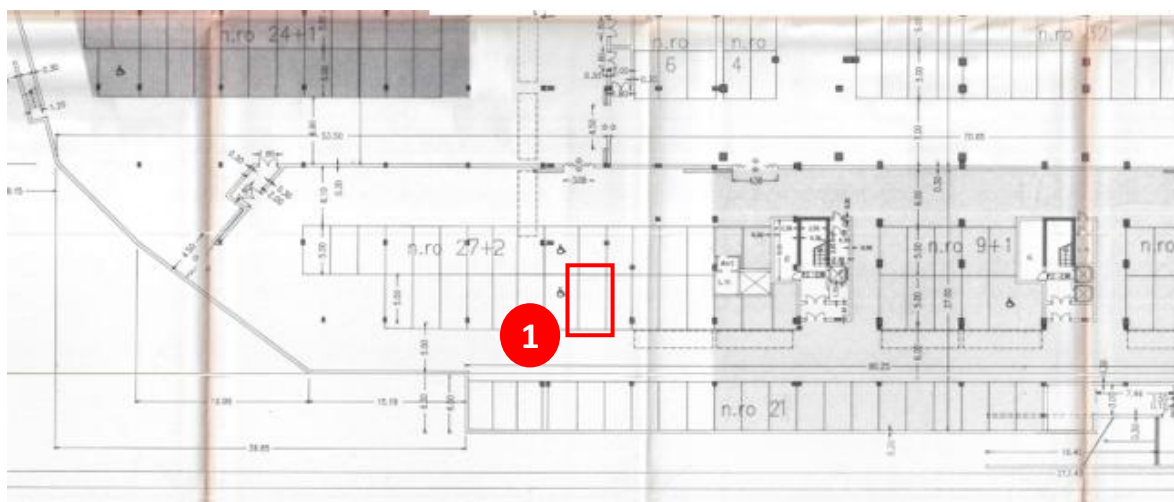
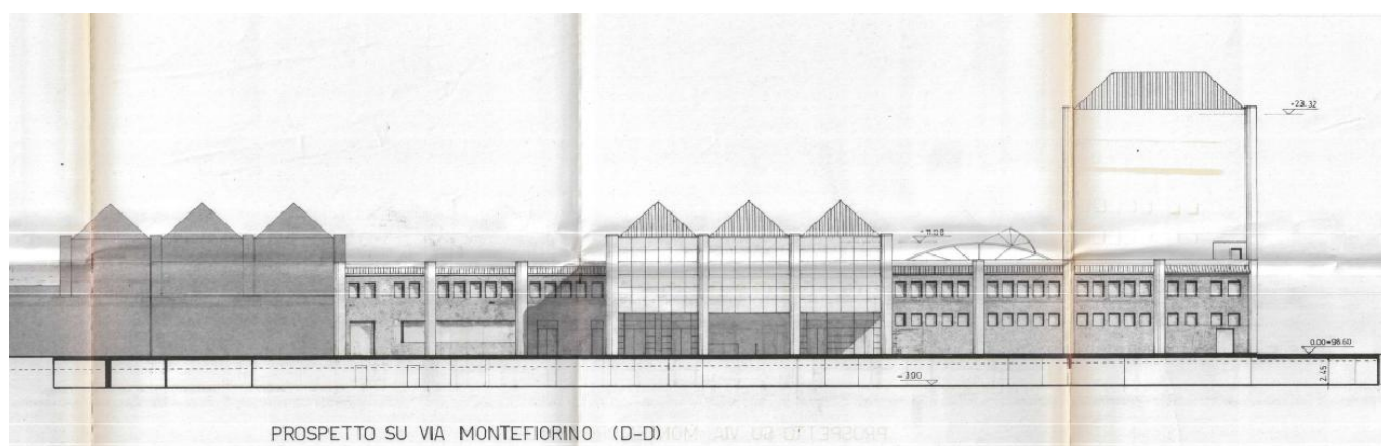
RIEPILOGO DIFFORMITA' CATASTALI

PLANIMETRIA CATASTALE RILASCIATA IN DATA 11/03/1994 - UFFICIO - SUB. 65





ELABORATO GRAFICO UFFICIO - SUB. 65



ELABORATO GRAFIO POSTO AUTO COPERTO - SUB. 302

ANALISI TERRITORIALE ED URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente:
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI TERNI

Stralcio PRG



Legenda

ZONE G - PER SERVIZI PER INS. RESIDENZ.				
G1	Istruzione: scuola materna e dell'obbligo	123	147	
G2	Attrezzature d'interesse comune	124	148	
G2B	Attrezzature di interesse comune con quota residenziale	125	148	
G2C	Cimiteri	126		
G2T	Attrezzature tecnologiche di quartiere	119		
G2M	Attrezzature culturali /espositive e per conferenze	126		
GV	Spazi pubblici attrezzati a parco	127	149	
GV1	Verde spartitraffico	127		
GV1	Spazi pubblici attrezzati a parco con parcheggi interrati		153	
G3	Parcheggi		153	
G3(sf)	Parcheggi "Stazione ferroviaria"	129		
GVP1	Parco fluviale EST	116		
GVP2	Parco fluviale OVEST	116		
ZONE S - SPECIALI				
S	Viabilità/piazze/spazi pubblici	128	152	
S1	Rispetto stradale	128		
S2	Zona ferroviaria	129/33	154	
S2F	Strutture ferroviarie/stazioni/depositi ecc.	129/33	154	
S2(sf)	Stazione di Terni	129		

OP-Art.125 Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n))

1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune indicate nella planimetria con la sigla G2B è consentito realizzare, oltre alle destinazioni previste al c.1 del precedente art.124, una quota di residenza fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva edificabile; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124.
 2. Per la zona di Colle dell'Oro, nelle aree indicate con il codice G2B nelle tavole A , oltre alle attrezzature di interesse comune di cui al c.5 del precedente art.124, è consentito realizzare una quota di residenza fino ad un massimo del 50% della superficie complessiva edificabile. Tali zone, anche se divise da una strada di piano, sono da considerarsi finitime e quindi accorpabili ai fini della cubatura realizzabile. L'attuazione avviene tramite PA, altezza massima fuori terra mt. 7,50; per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124.
 3. Nelle zone PEEP, fino alla scadenza del piano si applicano le norme vigenti.
 4. Nella zona di Borgo Bovio si distinguono alcuni nuclei di completamento a progettazione unitaria quali parti del territorio inedificate o parzialmente edificate nelle quali gli interventi sono rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- E' previsto l'intervento edilizio diretto esteso ad un intero nucleo. I nuclei individuati nelle planimetrie costituiscono l'ambito minimo di intervento. All'interno dei nuclei sono delimitate le aree di massimo sedime dell'edificato; gli eventuali allineamenti interni sono da considerarsi come il massimo ingombro degli edifici fuori terra.
- Le modalità di intervento ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati nelle seguenti norme relative a ciascun nucleo:.....

OP-Art.148 Aree per attrezzature d'interesse comune (G2, A#G2, G2B e A#G2B)

1. Parti del territorio edificate e non edificate da destinare a:
 - pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
 - sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
 - uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati
 - esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
 - ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.)
 - attività ricettive alberghiere
 - attività ricettive extralberghiere
 - esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
 - esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
 - fiere mercato
 - istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
 - biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica

- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
 - servizi socio-sanitari, del tipo piccole strutture sanitarie, poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale e formazione).
 - istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
 - istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili
 - teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
 - mercati rionali
 - edifici per il culto
 - cliniche veterinarie e centri zoofili
 - caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc)
 - presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari
 - laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^a classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)
2. Le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso per ogni area saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà nel caso di intervento da parte di privati eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.
3. Ai fabbricati esistenti e alle aree di loro pertinenza non si applicano
- le limitazioni riguardanti le strutture per attività commerciali di cui al comma 1;
 - il comma 2.
4. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, di demolizione, nuova edificazione.
- UF 0.80 mq./mq.
 - Distanza dai confini e dalle strade 5.00 ml.
 - Parcheggi inerenti la sup. scoperta 1.00 mq./5.00 mq.
 - " " " le costruzioni 1.00 mq./10.00 mc.
- e comunque secondo le leggi vigenti.
5. Per la zona di piazza del Mercato coperto, così come delimitata nella Tav.B, si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.177 del 7.07.2008.
6. Nelle zone per attrezzature comuni indicate nella planimetria con la sigla G2B, è consentito realizzare una quota di residenza fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva edificabile; per tali interventi l'indice di utilizzazione fondiaria è 1.00 mq./mq., tutti gli altri parametri restano invariati.
- 6.1. Nella zona con tale destinazione situata in aderenza all'edificio Telecom di via Mentana, nello spazio d'angolo compreso tra mura cieche, è consentito realizzare il completamento dell'edificio stesso per una cubatura residenziale complessiva di 1.800 mc..
- 6.2. Nella zona con tale destinazione, siglata A#G2B, e compresa tra le vie della Rinascita, Sauro e Fratti, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione con la medesima volumetria; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del c.1 per la superficie relativa all'indice 0,8 mq/mq e per la restante volumetria a residenza, tutti gli altri parametri restano invariati.
- Prescrizioni particolari: salvaguardia delle essenze arboree presenti e mantenimento dell'allineamento dell'edificio esistente sul fronte di via Nazario Sauro.
7. Nella zona con tale destinazione situata in via Buonarroto, siglata G2B(9), è consentita la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione con la medesima altezza e con volumetria pari a 2.000 mc, della quale il 50% destinato a residenza; per la restante volumetria le destinazioni ammesse sono quelle del c.1 del presente articolo; tutti gli altri parametri restano invariati

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio isolato	Misto	Buono	Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	880,00	euro/mq	e	1.353,38	euro/mq
per le aste:	tra	336,00	euro/mq	e	729,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

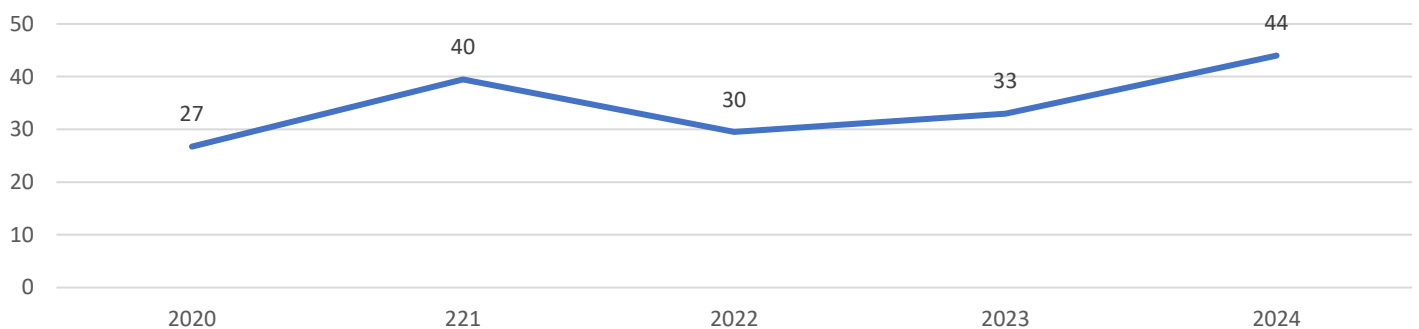
OMI SEMESTRE 2025/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Terni	Provincia	TR	Zona OMI	C24	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		450	285	600	500	600
Max - €/mq		1.300	900	1.700	970	1000
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		36	19	54	55	38
Max - €/mq anno		84	55	120	86	64
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		8,00%	6,74%	9,00%	11,04%	6,40%
Max		6,46%	6,13%	7,06%	8,91%	6,36%

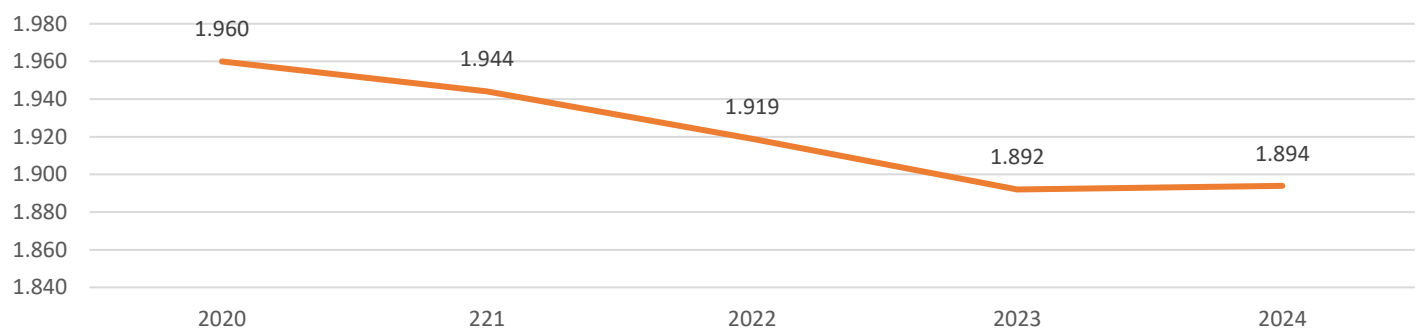
Segmento di Merc Ufficio

Comune		2020	221	2022	2023	2024
Terni						
NTN	Totale	27	40	30	33	44
	%	-	47,7%	-25,3%	11,9%	33,3%
STOCK	Totale	1.960	1.944	1.919	1.892	1.894
	%	-	-0,8%	-1,3%	-1,4%	0,1%
IMI	Totale	1,4%	2,0%	1,5%	1,7%	2,3%
	%	-	48,9%	-24,3%	13,5%	33,2%

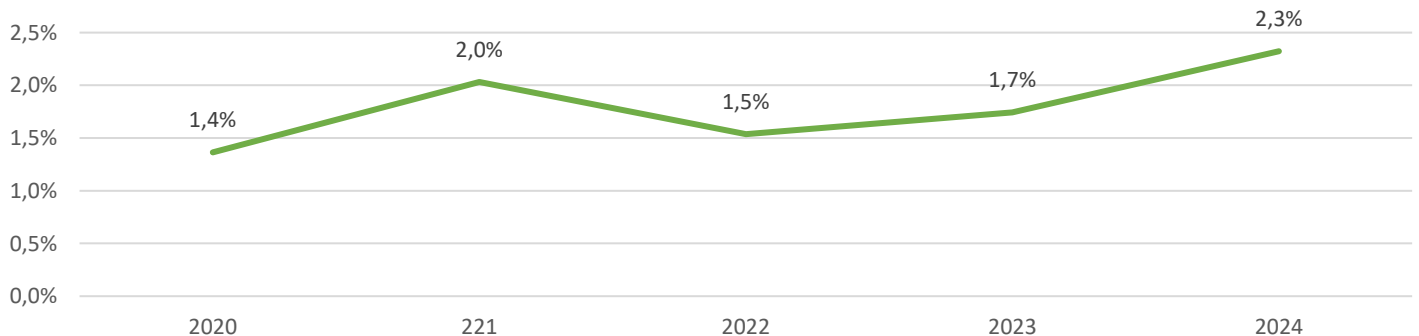
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile Valore di Mercato", alla data della valutazione, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita delle unità immobiliare in blocco, considerandole libera e immediatamente disponibili (non locata) e in buono stato manutentivo.

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS viene definito come segue:

“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

L’art. 568 del Codice di Procedura Civile definisce i criteri di stima del Valore di Mercato come segue: “Nella determinazione del Valore di Mercato l’esperto si attiene ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del Valore di Mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del Valore di Mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima determinato mediante il metodo del confronto di mercato M.C.A. Il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell’immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d'asta.

Analisi di mercato:

L’analisi di mercato, finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato, è stata condotta con riferimento alla destinazione d’uso terziaria nel comune di Terni.

L’indagine ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo “buono” e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Detta indagine, inoltre, è basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macro zona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

A livello nazionale, nel 2024 risultano censite negli archivi catastali quasi 626 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Il dato ufficiale della categoria A/10 però sottostima la reale consistenza degli uffici in Italia per tre motivi:

-I Molti immobili residenziali sono usati come uffici senza aver cambiato categoria catastale;

-In alcuni comuni minori non è stata definita la categoria A/10 e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili);

-La maggior parte degli edifici “strutturati” per uffici è censita nelle categorie non ordinarie del gruppo D.

Pertanto, lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10, ma non essendo possibile quantificare con precisione questa sottostima, l’analisi si basa necessariamente sui soli dati suddetta categoria.

Il “rapporto immobiliare 2025- Immobili destinazione terziaria, commerciale e produttiva” redatto dall'Osservatorio

del mercato immobiliare, riporta la seguente analisi:

Nel 2024, a livello nazionale sono state scambiate 13.633 unità censite come uffici in aumento del 2,9% rispetto al 2023. Le compravendite di uffici riprendono così la dinamica positiva dopo la lieve flessione registrata lo scorso anno, quando il calo era poco sotto l'1%. A trainare la crescita sono stati gli aumenti degli scambi al Centro, +6,3%, al Sud, +7,8% e al Nord Est, +3,1% variazioni che hanno compensato del tutto il calo osservato nelle aree del Nord Ovest, -0,6% e delle Isole, -1,2%.

A livello regionale la Lombardia pur non registrando variazioni rispetto al 2023, si conferma, anche nel 2024, la regione con il peso maggiore in questo mercato rappresentando quasi un quarto del totale delle transazioni nazionali. Le regioni delle aree del Nord est e del Centro seguono tutte la tendenza positiva dell'area di appartenenza con i rialzi maggiori in Toscana, +10,5%, Umbria, +13,1% e Friuli Venezia Giulia, +16,8%. Cali dei volumi si osservano in Piemonte, -3,5%, Liguria, -1,3%, Calabria, Campania, -2,9%, e Sicilia -5,9%. Tra le regioni con quote più basse di mercato si osserva un incremento accentuato degli scambi di uffici in Basilicata e Molise dove i tassi di crescita si riferiscono ad un numero di scambi esiguo.

Il mercato immobiliare degli uffici nella regione Umbria ha registrato 248 transazioni normalizzate (NTN), mostrando una ripresa pari al 13,1% rispetto al 2023.

In termini di intensità delle compravendite, le regioni Nord Est sono quelle più dinamiche, tutte con IMI oltre il 2,3%; al Nord Ovest solo la Lombardia ha un IMI elevato ma con un valore di 2,5% viene superata dal Veneto che nel 2024 è la regione più dinamica con un IMI del 2,53%. Nell'area del Centro solo l'Umbria resta sotto il 2% mentre al Sud e nelle Isole Abruzzo e Sardegna hanno un IMI maggiore del 2% e le altre regioni restano tra 1,52% della Sicilia a 1,83% della Campania.

Nel 2024, la quotazione media nazionale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici è pari a 1.316 €/m², in lieve rialzo dello 0,4% rispetto al 2023.

Il tasso di variazione positivo è il risultato di andamenti discordi tra le regioni con alcune che segnano variazioni in aumento e altre che mostrano cali. Nell'area del Centro le quotazioni degli uffici risultano in diminuzione in tutte le regioni, nel Lazio e nella Marche la flessione è intorno all'1%, in Umbria il calo è del 2% mentre in Toscana il valore medio al mq di un ufficio è rimasto invariato rispetto al 2023. Complessivamente i valori restano invariati al Nord Est dove il calo delle quotazioni in Emilia Romagna, -0,8% è compensato dal lieve incremento del Veneto, +0,4% e la sostanziale stabilità del Friuli Venezia Giulia, +0,1%. Al Nord Ovest scendono solo i valori della Liguria, -1,4% a fronte di aumenti in Lombardia, +1,4%, Valle d'Aosta, +1,4% e Piemonte, +0,9%. Al Sud diminuiscono i valori di Molise e Calabria e crescono Abruzzo, Basilicata, Campania e Puglia. Infine, le due Isole mostrano cali.

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

L'analisi si è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), ..., previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di analisi:

Fattori di apprezzamento:

- Buona accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Stato manutentivo in linea con lo stock di offerta presente nella microzona;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Dimensioni straordinarie rispetto alla tipologia edilizia prevalente;
- Stato manutentivo;
- Età del fabbricato;

Fattori di deprezzamento:

- Finiture ordinarie;
- Presenza di un mercato poco attivo per la destinazione d'uso di riferimento.

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione, degli asking price ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

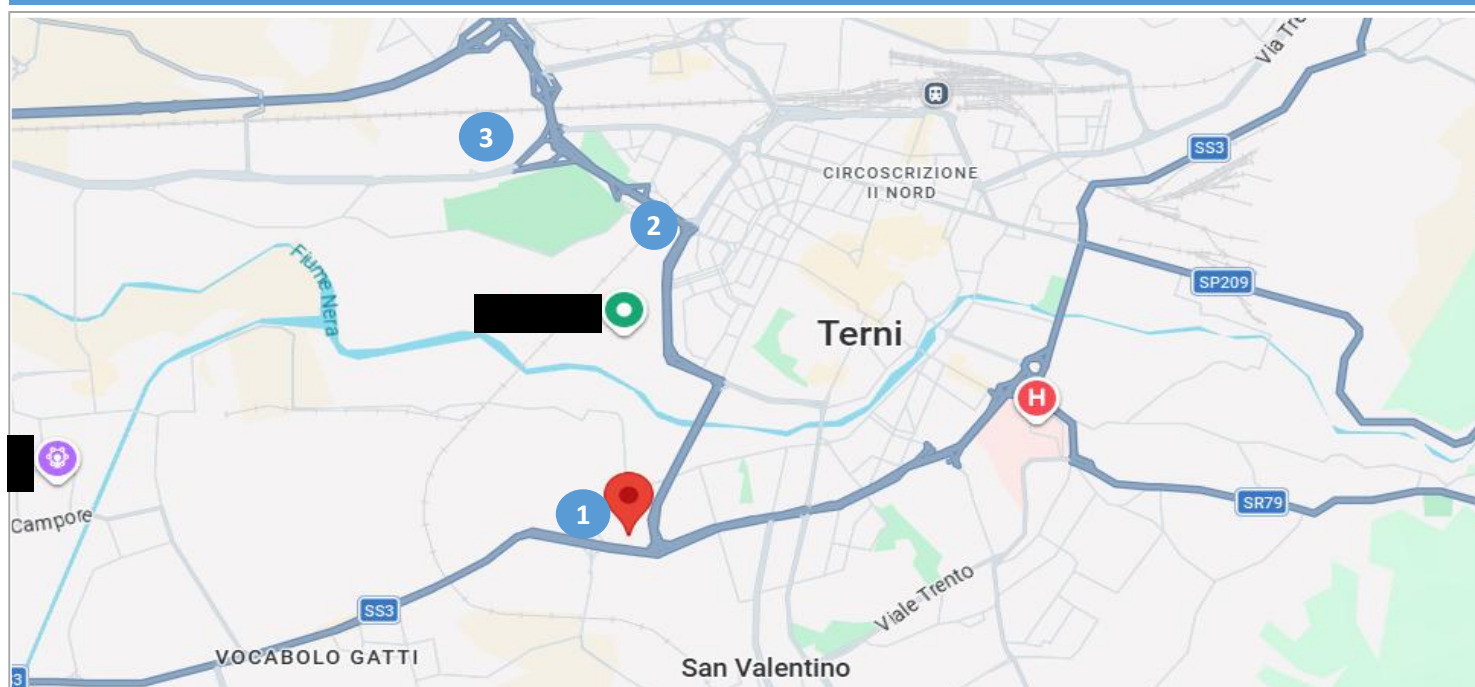
- livello di piano (+5%);
- stato di manutenzione (-5%);
- localizzazione (-5%).

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1000 euro/mq.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione.

ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA UFFICI



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Terni	Terni	Terni	Terni
Indirizzo	Via Montefiorino	viale dello Stadio	via del Maglio	via Montefiorino n. 10
Fonte	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 180.000	€ 275.000	€ 220.000	-
Sup. commerciale [mq]	133	230	250	137
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.353	€ 1.196	€ 880	-
Localizzazione	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
Livello di piano [n]	1	1	2	2

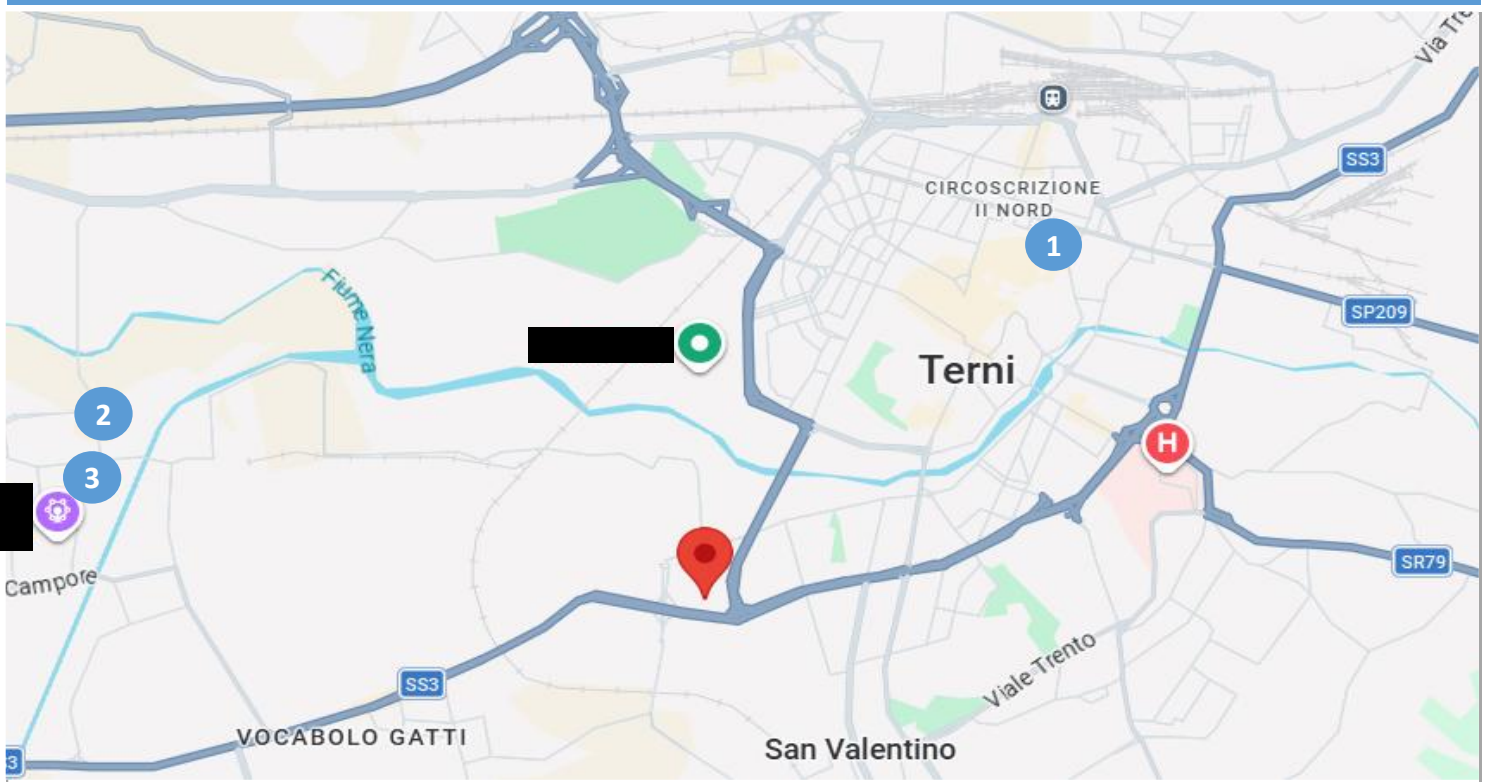
Tabella di Valutazione

Dimensione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Localizzazione	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Livello di piano [n]	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%
Totale aggiustamenti	-5%	-15%	-10%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 1.286	€ 1.016	€ 792

Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 790	Valore di Mercato	€ 137.000
VM Unitario Medio	€ 1.000		
VM Unitario Massimo	€ 1.290		

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Terni	Via Giuseppe Garibaldi	Ufficio		104	€ 75.860,00	729	[REDACTED]
2	Terni	Via Aldo Bartocci	Ufficio		137	€ 46.125,00	336	[REDACTED]
3	Terni	Via Aldo Bartocci	Ufficio		49	€ 18.000,00	364	[REDACTED]
						MINIMO	336	
						MEDIA	477	
						MASSIMO	729	

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Occupato senza titolo

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.00 circa euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 500 euro/mq e 970 euro/mq.

A detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Non è stata applicata la decurtazione per lo stato di possesso, in quanto l'occupante si è reso disponibile a rilasciare i locali entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

VALORE STIMATO		144.500,00 €	1.000,00 €/Mq	144,50 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-14.450,00 €	-100,00 €/Mq	144,50 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00 €	-6,92 €/Mq	144,50 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-6.000,00 €	-41,52 €/Mq	144,50 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		-1.000,00 €	-6,92 €/Mq	144,50 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		122.050,00 €	844,64 €/Mq	144,50 Mq

Roma, lì 10/07/2026

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

Allegato 1 - Visure catastali

Allegato 2 - Estratto di mappa

Allegato 3 - Elaborato planimetrico

Allegato 4 - Planimetrie catastali

Allegato 5 - Atto di compravendita del 09.6.1999

Allegato 6 - Atto di fusione del 01.12.2011

Allegato 7 - Ispezioni ipotecarie

Allegato 8 - Regolamento di condominio

DEFINIZIONI - fonte: RICS RED BOOK

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami

particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.