
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: *****

N° Gen. Rep. **218/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott. Andrea Vasconi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Beni in via Narni 165
- Terni (Loc. Pantano)

Esperto alla stima: Ing. **Vincenzo Argenti**
Codice fiscale: RGNVCN54D19L117S
Studio in: Via Alfieri 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744-408318
Email: varge@tin.it
Pec: vincenzo.argenti@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Corpo: Terreno

Categoria: artigianale

Dati Catastali: ***** , ***** , sezione censuaria TERNI - foglio 100, particella 334, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1120

Corpo: Fabbricato

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [

Dati Catastali: ***** , ***** , foglio 100, particella 334, subalterno 2, indirizzo via Narni 165- Terni, piano terra, comune TERNI, categoria C/3, classe 3, consistenza 93 mq., superficie 97 mq., rendita € 206.53€

Corpo: Unità collabente

Categoria: -----

Dati Catastali: ***** , ***** , foglio 100, particella 334, indirizzo via Narni 165- Terni, piano terra, comune TERNI, categoria Unità collabente

2. Stato di possesso

Bene: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Corpo: Terreno

Possesso: Occupato dal proprietario con titolo

Corpo: Fabbricato

Possesso: Occupato dal proprietario con titolo

Corpo: Unità collabente

Possesso: Occupato dal proprietario con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Corpo: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Unità collabente

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Corpo: Terreno

Creditori Iscritti: oltre al pignoramento da parte di

Corpo: Fabbricato

Creditori Iscritti: oltre al pignoramento da parte di

Corpo: Unità collabente

Creditori Iscritti: oltre al pignoramento da parte di

5. Comproprietari

Beni: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Corpo: Terreno

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Unità collabente

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Corpo: Terreno

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato

Misure Penali: NO

Corpo: Unità collabente

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Corpo: Terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Unità collabente

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Narni 165 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

Prezzo da libero: € 195.072,50

Prezzo da occupato: € 195.073,50

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
via Narni 165

Lotto: 001 - Beni in via Narni 165 - Terni (Loc. Pantano)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

artigianale sito in via Narni 165

Note: Il terreno anche se al N.C.T. risulta dal 09/08/2007 come Ente Urbano. Da un punto di vista urbanistico sul terreno della sup. reale di 1063.20 (contro i 1120 catastali) è abbinato un indice fondiario pari a 2 mc/mq

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via B.Brin 63- Terni - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: In virtù dell'atto stipulato dal notaio Gian Luca Pasqualini. il Sig. ***** , pur essendo sposato in regime di comunione dei beni, risulta unico possessore del bene stesso in quanto bene personale. Quanto sopra è confermato dalla Moglie Sig. =====

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***** , sezione censuaria TERNI, foglio 100, particella 334, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1120

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fabbricato.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Narni 165

Note: Attualmente delle opere previste nella concessione edilizia 71 del 24/02/2012 è stato realizzato solo la parte del fabbricato di piano terra da destinarsi alla civile abitazione. Il fabbricato risulta posizionato in modo diverso da quanto previsto nel permesso di costruire ed inoltre è stata realizzata una tettoia di protezione dell'ingresso. Le opere sono sanabili in variante alla concessione edilizia. Delle altre opere previste nella concessione edilizia previste nell'ampliamento nulla è stato realizzato (fabbricato ad uso laboratorio artigianale con sovrastante abitazione) Alcuni manufatti che ho trovato nel rilievo possono essere considerati alla stessa stregua di baraccature di cantiere e come tali andranno rimossi prima del termine dei lavori. La parte di laboratorio artigianale che attualmente insiste sulla particella, insieme alla piccola unità collabente andranno di fat-

to demolite per far posto al nuovo laboratorio artigianale con sovrastante abitazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di i - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: via B.Brin 63- Terni - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: In virtù dell'atto stipulato dal notaio Gian Luca Pasqualini, il Sig. *****, pur essendo sposato in regime di comunione dei beni, risulta unico possessore del bene stesso in quanto bene personale. Quanto sopra è confermato dalla Moglie Sig.^{ra} =====

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, *****, foglio 100, particella 334, subalterno 2, indirizzo via Narni 165- Terni, piano terra, comune TERNI, categoria C/3, classe 3, consistenza 93 mq, superficie 97 mq., rendita € 206.53€

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato di piano terra è traslato rispetto alla posizione originaria di 1.70m., il bagno presenta una finestra non prevista nel progetto, la tettoia di protezione dell'ingresso non è prevista nel progetto. Di tale costruzione non risulta essere stata consegnata alcuna richiesta di autorizzazione sismica in zona II

Regolarizzabili mediante: variante alla concessione edilizia, tenendo conto che la variante deve essere prodotta prima che scada la concessione edilizia)

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare (tettoia) sono costituite la parte perimetrale in muratura e copertura in latero-cemento

Note: la spesa è di circa 500€ per la regolarizzazione delle parti edilizie-urbanistiche e di circa 2.000€ per la regolarizzazione dal punto di vista sismico (richiesta di autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art.93 e 94 del D.P.R 380/01 e art. 8 comma1 della L.R. 5/10.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Essendo il fabbricato stato demolito, per far posto alle nuove strutture si suppone che fosse esistita la conformità iniziale.

Nulla cambia in sede di valutazione dell'immobile

Identificativo corpo: Unità collabente.

sito in via Narni 165

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: via B.Brin 63- Terni - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: In virtù dell'atto stipulato dal notaio Gian Luca Pasqualini, il Sig. *****, pur essendo sposato in regime di comunione dei beni, risulta unico possessore del bene stesso in quanto bene personale. Quanto sopra è confermato dalla Moglie Sig.^{ra} =====

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, *****, foglio 100, particella 334, indirizzo via Narni 165- Terni, piano terra, comune TERNI, categoria Unità collabente

Derivante da: Il sub. 4 deriva dalla soppressione del sub.3 dell'allora sup. di 219mq. La soppressione avvenuto con variazione 421 del 07.022002 ha portato alla nascita dell'unità collabente

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione attuale, con parte dell'edificio di cui al P.d.C e parte da realizzare fa sì che non vi sia conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova nella zona periferica sud- ovest di Terni, denominata anche Loc. Pantano , la si raggiunge facilmente deviando sulla destra lungo la S.S. n° 3 Flaminia in direzione Narni, a circa 250 m. oltre il ponte sul canale Recentino. Attualmente dal punto di vista catastale i beni oggetti oggetto di Perizia sono distinte al Catasto al foglio 100, part.334 con i sub: sub 2 relativo alla officina sub 4 relativo all'unità collabente del catasto Edilizio Urbano e al Foglio 100, part. 334 del Catasto terreni per il terreno

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Narni a 10 Km..

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Linea pubblica per Narni 150m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno

artigianale sito in Terni (Terni), via Narni 165

Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Fabbricato

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Terni (Terni), via Narni 165

Occupato da proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Unità collabente

sito in Terni (Terni), via Narni 165

Occupato da proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno

sito in Terni (Terni), via Narni 165

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non risultano esserci cause in corso

Identificativo corpo: Fabbricato

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Terni (Terni), via Narni 165

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esistono

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistenti

Avvertenze ulteriori: non esistenti

Identificativo corpo: Unità collabente

sito in Terni (Terni), via Narni 165

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: *** dal 29/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 29/06/2005, ai nn. 45332; registrato a Terni, in data 01/07/2005, ai nn. 2438/1t; trascritto a Terni, in data 01/04/2005, ai nn. 8263/4963.**

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Titolare/Proprietario: ***** dal 29/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 29/06/2005, ai nn. 45332; registrato a Terni, in data 01/07/2005, ai nn. 2438/1t; trascritto a Terni, in data 01/04/2005, ai nn. 8263/4963.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato

Titolare/Proprietario: ***** dal 29/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 29/06/2005, ai nn. 45332; registrato a Terni, in data 01/07/2005, ai nn. 2438/1t; trascritto a Terni, in data 01/04/2005, ai nn. 8263/4963.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità collabente

7. PRATICHE EDILIZIE:

artigianale sito in via Narni 165

Numero pratica: 71 del 24/02/2012

Intestazione: cantiere nautico *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 13 comma l . lettera c) della L.R. 18/02/2004 N° 1

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Narni 165

Numero pratica: 71 del 24/02/2012

Intestazione: cantiere nautico *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 13 comma l . lettera c) della L.R. 18/02/2004 N° 1

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato

sito in via Narni 165

Numero pratica: 71 del 24/02/2012

Intestazione: cantiere nautico *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 13 comma l . lettera c) della L.R. 18/02/2004 N° 1

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità collabente

7.1 Conformità edilizia:

artigianale

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per ora la conformità è parziale in quanto la gran parte dell'edificio deve essere ancora realizzato e che la parte realizzata è posizionata in modo leggermente diverso rispetto al progetto, pertanto dovrà essere oggetto di variante. Fermo restando la mancanza della pratica per le costruzioni in zona sismica che dovrà essere invece oggetto di variante a sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia parziale

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità collabente

7.2 Conformità urbanistica:

artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	zona D (D3F) per l'artigianato
Norme tecniche di attuazione:	devono essere rispettati i seguenti art. delle norme di attuazione: art.81 che per la zona D3F (comma 3) le disposizioni si applicano mediante piano attuativo essendo la zona di perequazione art.24 per le zone di perequazione art. 39 per la tutela delle acque sotterranee
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	88 del 31/03/2004
Norme tecniche di attuazione:	devono essere rispettati i seguenti art. delle norme di attuazione: art.81 che per la zona D3F (comma 3) le disposizioni si applicano mediante piano attuativo essendo la zona di perequazione art.24 per le zone di perequazione art. 39 per la tutela delle acque sotterranee
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mc/mq
Altezza massima ammessa:	pari alla distanza dai confini
Volume massimo ammesso:	2126.40mc

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	2126.40-1630.05=496.35
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	zona D (D3F) per l'artigianato
Norme tecniche di attuazione:	devono essere rispettati i seguenti art. delle norme di attuazione: art.81 che per la zona D3F (comma 3) le disposizioni si applicano mediante piano attuativo essendo la zona di perequazione art.24 per le zone di perequazione art. 39 per la tutela delle acque sotterranee
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	88 del 31/03/2004
Norme tecniche di attuazione:	devono essere rispettati i seguenti art. delle norme di attuazione: art.81 che per la zona D3F (comma 3) le disposizioni si applicano mediante piano attuativo essendo la zona di perequazione art.24 per le zone di perequazione art. 39 per la tutela delle acque sotterranee
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mc/mq
Altezza massima ammessa:	pari alla distanza dei confini, tranne che per la
Volume massimo ammesso:	2126.40 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	zona D (D3F) per l'artigianato
Norme tecniche di attuazione:	devono essere rispettati i seguenti art. delle norme di attuazione: art.81 che per la zona D3F (comma 3) le disposizioni si applicano mediante piano attuativo essendo la zona di perequazione art.24 per le zone di perequazione art. 39 per la tutela delle acque sotterranee
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	88 del 31/03/2004
Norme tecniche di attuazione:	devono essere rispettati i seguenti art. delle norme di attuazione: art.81 che per la zona D3F (comma 3) le disposizioni si applicano mediante piano attuativo essendo la zona di perequazione art.24 per le zone di perequazione art. 39 per la tutela delle acque sotterranee
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	pari alla distanza dai confini tranne che per la p
Volume massimo ammesso:	2126.40 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità collabente

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **Terreno**

il terreno ha una forma tipicamente rettangolare, risulta pianeggiante e su di esso sono presenti tutte le

opere di urbanizzazione, non risultano presenti sistemazioni agrarie ne culture, ne sistemi irrigui

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via B.Brin 63- Terni - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: In virtù dell'atto stipulato dal notaio Gian Luca Pasqualini, il Sig. *****, pur essendo sposato in regime di comunione dei beni, risulta unico possessore del bene stesso in quanto bene personale. Quanto sopra è confermato dalla Moglie Sig. =====

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.788,90**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno della sup. catastale di 1120mq e di superficie reale dichiarata di 1063.20mq verrà valutato in funzione dei valori di mercato riscontrati in quanto al momento non è ancora possibile fornire valori delle aree edificabili poiché sia l'architettura della relativa Banca Dati, che le modalità di rilevazione ed elaborazione delle quotazioni da parte dell'agenzia delle entrate sono in fase di studio e sperimentazione. Il prezzo unitario di 45 €/mc tiene conto che di fatto la superficie è già urbanizzata, La cubatura potenziale del lotto è pari a 2126.40mc (sup. reale x indice fondiario = 1063.20x2), ma a questa va sottratta la cubatura già edificata pari a 114.40*2.95= 337.50mc Pertanto il volume effettivamente edificabile è pari a 2126.40-337.50=1788.90mc. Per realizzare tale cubatura è necessario effettuare una demolizione praticamente totale del sito occupato ora dalle baracche in tubi di acciaio e lamiera e della unità collabente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
produttivo	volume potenziale	1.788,90	1,00	1.788,90
		1.788,90		1.788,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto Fabbricato**

Il fabbricato realizzato in base al provvedimento unico n° 71 del 24/02/2012 è solo una parte di tutto il compendio che comprenderà anche un laboratorio artigianale con sovrastante abitazione, nonché la ristrutturazione di alcune baracche in lamiera che stante la consistenza sono assolutamente non regolarizzabili dal punto sismico pertanto dovranno essere necessariamente demolite e ricostruite. La parte di fabbricato realizzato ha una superficie netta di circa 94 mq, oltre ad una tettoia esterna della sup. di circa 24mq. che come detto precedentemente dovrà essere sanata non essendo prevista nel progetto assentito

La struttura portante è in muratura e non risulta essere stata depositata e come già detto dovrà essere oggetto di progetto a sanatoria

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale - Residenza: via B.Brin 63- Terni - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: In virtù dell'atto stipulato dal notaio Gian Luca Pasqualini, il Sig. *****, pur essendo sposato in regime di comunione dei beni, risulta unico possessore del bene stesso in quanto bene personale. Quanto sopra è confermato dalla Moglie Sig. =====

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,97**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: indicativamente nel periodo 2013-14

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda del fabbricato esistente è pari a 114.40mq a questa abbiamo sommato 1/3 della superficie, a questa abbiamo sommato 1/3 della superficie del portico coperto che come già detto può e deve essere sanato attraverso variante, . La superficie del portico è pari a 28.70 pertanto la superficie totale è pari a 123.97 mq lordi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio ad uso dell'attività produttiva	sup lorda di pavimento	123,97	1,00	123,97
		123,97		123,97

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Abitazione o laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: di cui al punto Unità collabente

Trattasi di unità collabente e quindi senza reddito, distinto al N.C.F. al Foglio 100, part. 334, sub.4, è costituito da un edificio semi-diruto dove si può individuare la preesistente di un servizio igienico e di un ipotetico deposito-attrezzi. e da una serie di baracche con tubolari di acciaio e copertura in lamiera sandwich Il sub. 4 deriva dalla soppressione del sub.3 dell'allora sup. di 219mq. La soppressione avvenuta con variazione 421 del 07.022002 ha portato alla nascita dell'unità collabente. Tale unità non dà reddito pertanto la sua potenzialità edificatoria viene ricompresa nella cubatura realizzabile sul terreno

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via B.Brin 63- Terni - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: In virtù dell'atto stipulato dal notaio Gian Luca Pasqualini. il Sig. *****, pur essendo sposato in regime di comunione dei beni, risulta unico possessore del bene stesso in quanto bene personale. Quanto sopra è confermato dalla Moglie Sig. =====

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come già detto l'unità descritta al sub. 4 è collabente, pertanto priva di reddito. Il suo valore non è neppure legato alla cubatura perchè la potenzialità edificatoria del lotto dipende solo dall'indice edificatorio. Per la realizzazione di quanto in progetto è sicuramente necessario demolirlo, pertanto non solo non ha valore ma si devono considerare le spese per la sua demolizione. Tali spese sono state già considerate allorché si è parlato di consistenza del terreno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica- comparativa, raffrontando il valore dell'immobile, al valore desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'agenzia del territorio per il Comune di Terni

La stima viene condotta secondo i seguenti concetti:

- 1) Il terreno verrà valutato in base alla sua potenzialità edificatoria togliendo la volumetria del nuovo fabbricato già realizzato e tenendo conto di quella effettivamente realizzabile, a tale valutazione andranno sottratte le spese di demolizione. La valutazione a mc. verrà stabilito in base al valore di mercato
- 2) Il bene di cui al sub. 2 di fatto è stato in parte demolito è il rimanente lo dovrà essere in virtù della C.E. in essere, trattasi d'altronde di vere e proprie baracche, verrà di fatto valutato il fabbricato attualmente esistente in base alle quotazioni del borsino immobiliare zona D6 2° semestre 2015
- 3) Il bene di cui al sub. 4 è una unità collabente che non dà reddito e pertanto verrà valutata la sola cubatura edificatori peraltro già ricompresa nella stima di cui al punto 1, pertanto la sua valorizzazione sarà nulla e le spese per la sua demolizione sono già ricomprese nel punto 1)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750€/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Terreno. artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
produttivo	1.788,90	€ 45,00	€ 80.500,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.500,50
per le varianti catastali detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
demolizione del vecchio laboratorio artigianale e dell'unità collabente de-			€ -2.000,00
Valore corpo			€ 77.000,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.000,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.000,50

Fabbricato. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio ad uso dell'attività produttiva	123,97	€ 900,00	€ 111.573,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.573,00
**per presentazione pratica di variante alla C.E per diverso posizionamento			€ -3.500,00
Valore corpo			€ 108.073,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.073,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.073,00

Unità collabente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	artigianale	1.788,90	€ 77.000,50	€ 77.000,50
Fabbricato	Laboratori per arti e mestieri [C3]	123,97	€ 108.073,00	€ 108.073,00
Unità collabente		0,00	€ 0,00	€ 0,00

**** e per pratica in sanatoria presso uffici regionali per mancata presentazione deposito fabbricati in zona sismica**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 195.073,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 195.073,50

Data generazione:
03-10-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Vincenzo Argenti



Comune di Terni



DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA
Sportello Unico Attività Produttive

PROVVEDIMENTO N. 71 DEL 24/02/2012
AUTORIZZAZIONE UNICA

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

VISTA l'istanza prot. n° 196903 del 27/11/06, Cod. Ist. 1376, inoltrata dalla ditta
nella persona del legale
rappresentante sig. _____ avente sede legale in Terni,
volta ad ottenere il **provvedimento unico** di autorizzazione all'insediamento
dell'attività produttiva "costruzioni nautiche produzione e riparazione motoscafi",
mediante ristrutturazione con ampliamento di un edificio artigianale con annesse
residenze, sita in via Narni n. 165 (foglio cat. 100, par.lla 334) con *procedimento
semplificato* (ai sensi dell'art. 4 del DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n°
440/00);

PRESO ATTO che in base alla dichiarazione del progettista l'intervento in oggetto attiva i seguenti
procedimenti e/o adempimenti:

1	1^ fase	Permesso di Costruire
27	1^ fase	Parere preventivo igienico-sanitario art. 20/f L. 833/78
37	1^ fase	Progetto acustico (art. 17 R.R. n. 1/2004)
38	1^ fase	Valutazione impatto acustico (art. 19 R.R. n. 1/2004)
58	2^ fase	Certificato di agibilità
60	2^ fase	Collaudo statico
70	2^ fase	Deposito impianti elettrici L. 46/90
97	2^ fase	Conformità dell'intervento ai sensi art. 125 D.P.R. 380/01 (ex art. 28 L. 10/91)

VISTO che, nell'ambito del procedimento unico, è stato richiesto il Permesso di costruire
per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 13,
comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1;

PRESO ATTO che la destinazione d'uso prevalente è produttiva;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il parere preventivo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 20/f L. 833/78, favorevole,
rilasciato in data 16/10/07 n° prot. ASL 67184 dai responsabili del Dipartimento di
Prevenzione – U.O. Igiene e Sanità Pubblica e U.O. Prevenzione e Sicurezza
Ambiente di Lavoro dell'ASL n° 4, nell'ambito del procedimento unico;

VISTA la presa d'atto della Direzione Ambiente del Comune di Terni, n. prot. 56640 del
26/03/07, relativamente al deposito progetto acustico e valutazione previsionale di
impatto acustico (artt. 16 – 19 del R.R. 1/04);

VISTA l'Autorizzazione Unica n. 226 adottata in data 26/05/2008:

- VISTA** la nota prot. 184553 del 02.10.2008 con cui si richiedeva la documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Unica;
- PRESO ATTO** che non è stata presentata la documentazione di cui sopra, nel termine dei 180 giorni dal ricevimento della comunicazione, avvenuto in data 23/10/08;
- VISTA** la comunicazione di archiviazione n. prot. 202471/11.11.09 con la quale l'Autorizzazione Unica n. 226/2008 è stata archiviata ai sensi dell'art. 17, comma 9, della L.R. 1/2004;
- VISTO** che, in data 10/12/09 con n. prot. 222720, è stata presentata la richiesta di riadozione del titolo abilitativo in oggetto;
- CONSIDERATO** che in ragione di quanto sopra esposto, si è reso necessario procedere all'annullamento dell'autorizzazione n. 226 adottata in data 26.05.2008, sostituita con l'Autorizzazione Unica n. 25 del 18/01/2010;
- VISTA** la nota n. prot. 11009 del 20.01.10 con cui si richiedeva la documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Unica;
- VISTE** le note n. prot. 20748/02.02.10 e n. prot. 135674/09.08.10 presentate dalla soc. richiedente;
- PRESO ATTO** che non è stata presentata tutta la documentazione richiesta, nel termine dei 180 giorni dal ricevimento della comunicazione, avvenuto in data 22/11/10;
- VISTO** che, in data 03/03/2011 con n. prot. 32144, è stata nuovamente presentata la richiesta di riadozione del titolo abilitativo in oggetto con sostituzione degli elaborati di progetto;
- CONSIDERATO** che in ragione di quanto sopra esposto, è stata richiesta la documentazione necessaria ai fini del rilascio ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 1/2004 come modificata dalla L.R. n. 8/2011, con nota n. prot. 161907/07.11.11;
- PRESO ATTO** che non è stata presentata la documentazione di cui sopra, nel termine dei 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, avvenuto in data 15/11/11;
- VISTA** la comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 241/90 e s.m.i. inviata alla soc. richiedente, in data 13/01/12, n. prot. 6538;
- PRESO ATTO** che in data 24/01/12 è stata consegnata la documentazione richiesta ai fini del rilascio della presente autorizzazione;
- VISTA** la proposta motivata di rilascio del responsabile del procedimento in data 25/05/2011, corredata da dettagliata relazione istruttoria, in riferimento all'endoprocedimento "permesso di costruire";
- RITENUTO** di concordare e fare proprie le motivazioni poste nella proposta del responsabile del procedimento;
- VERIFICATA** la insussistenza di elementi ostativi alla ristrutturazione in questione;
- VISTE** le norme del vigente Regolamento Edilizio;
- VISTA** la vigente strumentazione urbanistica;
- VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- VISTA** la L.R. 18/02/2004, n. 1 e s.m.i.;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
- VISTO** il D.Lgs. n. 112/1998;
- VISTO** l'art. 4 DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00;
- VISTI** gli artt. 2, 9 e 14, comma 3, del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 130/01;

RILASCIATA

alla Soc.

legale rappresentante p.t.,

con sede in Terni, V.le Brin n. 63 (c.f.

l'Autorizzazione unica per la

ristrutturazione dell'Attività Produttiva in oggetto sita in via Narni n. 165 (foglio cat. 100, par.lla 334).

Il presente provvedimento unico **tiene luogo:**

- 1) del **Permesso di costruire** per eseguire lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale, secondo il progetto che si allega, quale parte integrante del presente atto, e viene rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi; il presente provvedimento annulla e sostituisce l'Autorizzazione Unica n. 25 adottata in data 18/01/2010;
- 2) del **parere preventivo igienico sanitario ai sensi dell'art. 20/f L. 833/78.**

Quadro A – Obblighi e responsabilità del titolare dell'Autorizzazione Unica, dell'impresa e del D. del L., per gli aspetti connessi al Titolo Abilitativo Edilizio

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni di legge ed i regolamenti in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto allegato alla presente Autorizzazione unica;
- devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- l'Autorizzazione unica e i disegni devono essere tenuti sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari del Comune fino all'ultimazione dei lavori come pure gli eventuali documenti relativi alle opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od a struttura metallica;
- all'esterno del cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
 - 1) la ditta intestataria dell'Autorizzazione unica o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
 - 2) il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e delle altre figure soggettive previste dalla legge;
 - 3) l'impresa esecutrice dei lavori;
 - 4) la data ed il numero della presente Autorizzazione unica;
 - 5) la qualifica giuridica e la descrizione sommaria dell'intervento;
 - 6) la data di inizio dei lavori;
- il fabbricato deve essere dotato di apposita cassetta postale;

E', inoltre, fatto obbligo al titolare di comunicare gli estremi dell'Autorizzazione unica alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Qualora l'Autorizzazione unica preveda la realizzazione di strutture in cemento armato o metalliche, il costruttore è tenuto all'osservanza delle norme di cui alla parte II capi I e II del D.P.R. 380/01 nonché della Legge Regionale n. 5/2010.

Si richiama l'osservanza delle Leggi Statali e Regionali e dei regolamenti comunali, per ciò che attiene al superamento delle barriere architettoniche, alla sicurezza degli impianti ed al contenimento dei consumi energetici.

Si richiama, altresì, l'osservanza delle disposizioni contenute nel Testo Unico regionale per le foreste approvato con Legge regionale 19 novembre 2001, n. 28, con particolare riguardo alla preventiva autorizzazione all'abbattimento ed allo spostamento di alberi sottoposti a tutela.

Quadro B - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del presente titolo ed ultimati entro quattro anni dalla data di inizio dei lavori e deve esserne data comunicazione nei tempi e con le modalità previste nell'art. 16, comma 3, della L.R. 1/2004 e s.m.i. e nel regolamento edilizio comunale.

Quadro C - Condizioni che comportano la decadenza del titolo abilitativo edilizio

La presente Autorizzazione unica decade di diritto in esito al verificarsi dei seguenti eventi:

1) inosservanza dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
2) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali l'Autorizzazione unica si ponga in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di cui al Quadro B;

3) mancato ritiro dell'Autorizzazione unica entro 12 mesi dalla comunicazione del rilascio (art. 17, comma 16, L.R. 1/2004 e s.m.i.).

La presente Autorizzazione unica è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi.

Quadro D - Prescrizioni speciali.

Entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura il titolare del P.di C. deve ottemperare alle disposizioni contenute negli artt. 29 e 30 della L.R. 1/2004 e s.m.i.
In caso di inosservanza saranno applicate le sanzioni prescritte dalla legge.

Per l'esercizio dell'attività produttiva è necessario chiedere il collaudo, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 447/98 e dell'art. 16 del Regolamento Comunale.

In particolare si evidenzia che l'esercizio dell'attività è subordinato all'attivazione dei seguenti procedimenti e/o adempimenti :

- 1) Collaudo statico;
- 2) Deposito impianti elettrici L. 46/90;
- 3) Conformità dell'intervento ai sensi art. 125 D.P.R 380/01 (ex art. 28 L. 10/91).

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(Dott. M. Fattore)

COPIA CONFORME

art. 23 co. 2 bis

codice amm.ne digitale

L'ISTRUTTORE AMM.VO

(Sig. Cassio Maria Laura)

Provvedimento rilasciato/pubblicato

Prot. n. 32642 del 24/02/2012

Provvedimento ritirato in data **15 MAR, 2012**

L'impiegato addetto

Il titolare-delegato dell'Aut. Unica

ARCH. PROGETTI SPA

Allegati:

- 6 elab. relativi al Permesso di Costruire + n. 2 elab. relativi alla L. 13/89
- 2 elab. relativi al parere ASL
- 1 Elab. relativo al "Progetto Acustico" e "valutazione impatto acustico"



N=69000

E=11630

I Particella 334



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT SSA LIANA PELOROSSO

VIA. ORD (1.00 euro)

Comune: TERNI
Foglio 100

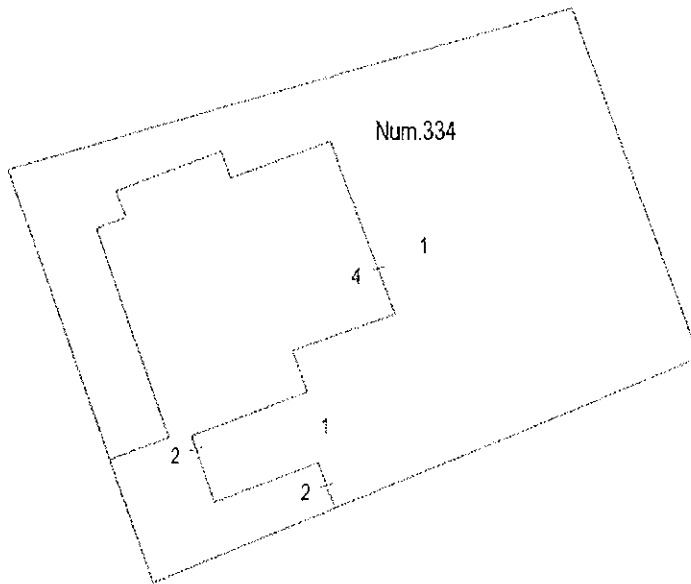
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri
Richiedente: CTU ARGENTI RG.218/2015

20-Apr-2016 8:47:26
Prot. n. TR0030037.2016

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Primieri Nico	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 967

Comune di Terni	Protocollo n. 10915	del 07/02/2002
Sezione: Foglio: 100 Particella: 334	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



piano terra

Catasto dei fabbricati - situazione al 28/09/2016 - Comune di TERNI (0117) - < foglio: 100 particella: 334 - Elaborato planimetrico

Ultima Planimetria in atti



















