

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **98/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Davide Feliziani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1

Esperto alla stima: Ing. Gino Mariani
Codice fiscale: MRNGNI56L30L117P
Studio in: Via Armellini 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744-424566
Email: planass@tin.it
Pec: gino.mariani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Corpo: CORPO A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a Terni il 19/05/1942, foglio 136, particella 116, subalterno 15, indirizzo viale Gioacchino Rossini, piano T, comune TERNI, categoria c/2, classe 3, consistenza 40 mq, superficie 48 mq, rendita € 61,97 euro

Corpo: CORPO B

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a Terni il 19/05/1942, foglio 136, particella 116, subalterno 16, indirizzo viale Gioacchino Rossini, piano T, comune TERNI, categoria C/3, classe 3, consistenza 71 mq, superficie 84 mq, rendita € 414,35

Corpo: CORPO C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a Terni il 19/05/1942, foglio 136, particella 227, subalterno 1, indirizzo viale Gioacchino Rossini, piano T, comune TERNI, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, superficie 28 mq, rendita € 60,74

2. Stato di possesso

Bene: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Corpo: CORPO A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: CORPO B

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: CORPO C

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Corpo: CORPO A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: CORPO B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: CORPO C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Corpo: CORPO A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: CORPO B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: CORPO C

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Corpo: CORPO A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: CORPO B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: CORPO C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Corpo: CORPO A

Misure Penali: NO

Corpo: CORPO B

Misure Penali: NO

Corpo: CORPO C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Corpo: CORPO A

Continuità delle trascrizioni:

Corpo: CORPO B

Continuità delle trascrizioni:

Corpo: CORPO C

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: via Rossini n°57 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: LOTTO 1

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
via Rossini n°57

LOTTO 1

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: **CORPO A.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: **Terni, via Rossini n°57**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Terni il 19/05/1942, foglio 136, particella 116, subalterno 15, indirizzo viale Gioacchino Rossini, piano T, comune TERNI, categoria c/2, classe 3, consistenza 40 mq, superficie 48 mq, rendita € 61,97 euro

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 30/05/2010 n. 2184.1/2012 in atti dal 30/04/2012 (protocollo n. TR0046902) Registrazione: UU Sede: TERNI Volume: 9990 n: 306 del 24/02/2012 successione di [REDACTED]

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: La finestra esistente è stata trasformata in una porta basculante e la porta esistente è stata trasformata in una finestra.

Accatastamento: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: CORPO B.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Terni, via Rossini n°57

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: TERNI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Terni il 19/05/1942, foglio 136, particella 116, subalterno 16, indirizzo viale Gioacchino Rossini, piano T, comune TERNI, categoria C/3, classe 3, consistenza 71 mq, superficie 84 mq, rendita € 414,35

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 30/05/2010 n. 2184.1/2012 in atti dal 30/04/2012 (protocollo n. TR0046902) Registrazione: UU Sede: TERNI Volume: 9990 n: 306 del 24/02/2012 successione di [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il tramezzo che divideva il laboratorio non è nella posizione riportata in planimetria ma è stato spostato.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: C'è stato un aumento di unità immobiliare.

Accatastamento: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il tramezzo esistente è stato spostato e non c'è l'apertura, risultano così due unità immobiliari.

Identificativo corpo: CORPO C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terni, via Rossini n°57

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Terni il 19/05/1942, foglio 136, particella 227, subalterno 1, indirizzo viale Gioacchino Rossini, piano T, comune TERNI, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, superficie 28 mq, rendita € 60,74

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 30/05/2010 n. 2184.1/2012 in atti dal 30/04/2012 (protocollo n. TR0046902) Registrazione: UU Sede: TERNI Volume: 9990 n: 306 del 24/02/2012 successione di [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Situato nella città di Terni (TR), nelle adiacenze di viale Giacomo Rossini, che collega viale Filippo Turati con viale Trieste. Si tratta di una zona residenziale sita nell'immediata adiacenza del centro, nella zona definita Cesure. Il lotto è costituito da tre elementi: due magazzini e un garage, questi sono edificati nelle vicinanze di un edificio ad uso residenziale il quale in origine era della stessa proprietà.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: CORPO A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: CORPO B

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

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/04/2003 per l'importo di euro 130,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia delle entrate ufficio di terni il 10/04/2003 ai nn.1714

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 06/04/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il corpo B in esame, come è dichiarato nella descrizione edilizia è stato diviso in due unità immobiliari dal sig. [REDACTED] e sono state entrambe affittate alla [REDACTED], una parte (mq 31) con contratto di locazione sopraindicato, l'altra (mq 40) invece con contratto di locazione sempre del tipo 6+6 con scadenza 30-11-2021 stipulato in data 01-12-2009 per l'importo di euro 150,00 con pagamento mensile, registrato presso l'agenzia delle entrate ufficio di Perugia nell'anno 2010 serie 3T n. 66.

Identificativo corpo: CORPO C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni),

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione .

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il terzo occupante, ossia la signora [REDACTED] titolare del contratto di locazione del corpo C, stipulato antecedentemente al pignoramento, presente il giorno dell'accesso all'immobile in data 10-05-2016 ma sprovvista del contratto, sul verbale di accesso all'immobile (allegato nei documenti) si impegnava a produrre al custode dott. Davide Feliziani il contratto di locazione, alla data odierna ancora non ha provveduto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI in data 27/04/2015 ai nn. 1340/2015 iscritto/trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 24/07/2015 ai nn. 6698/4972;

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI in data 27/04/2015 ai nn. 1340/2015 iscritto/trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 24/07/2015 ai nn. 6698/4972;

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI in data 27/04/2015 ai nn. 1340/2015 iscritto/trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 24/07/2015 ai nn. 6698/4972;

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: CORPO A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: CORPO B

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: CORPO C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/03/1961 al 20/05/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Federico Federici in data 28/02/1961 ai nn. 52567 - registrato a Terni in data 17/03/1961 ai nn. 429/vol.5.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/03/1964 al 20/05/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Mino Filippetti in data 27/02/1964 ai nn. 52529 - registrato a Terni in data 10/03/1964 ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/05/1999 al 10/04/2012 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio provinciale di TERNI in data 10/03/1999 ai nn. 34/844 - trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 20/05/1999 ai nn. 3156/4644.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio provinciale di TERNI in data 24/02/2012 ai nn. 306/9990 - trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 10/04/2012 ai nn. 3990/3054.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/03/1961 al 20/05/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Federico Federici in data 28/02/1961 ai nn. 52567 - registrato a Terni in data 17/03/1961 ai nn. 429/vol.5.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/03/1964 al 20/05/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Mino Filippetti in data 27/02/1964 ai nn. 52529 - registrato a Terni in data 10/03/1964 ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/05/1999 al 10/04/2012 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio provinciale di TERNI in data 10/03/1999 ai nn. 34/844 - trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 20/05/1999 ai nn. 3156/4644.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio provinciale di TERNI in data 24/02/2012 ai nn. 306/9990 - trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 10/04/2012 ai nn. 3990/3054.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/03/1961 al 20/05/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Federico Federici in data 28/02/1961 ai nn. 52567 - registrato a Terni in data 17/03/1961 ai nn. 429/vol.5.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/03/1964 al 20/05/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Mino Filippetti in data 27/02/1964 ai nn. 52529 - registrato a Terni in data 10/03/1964 ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/05/1999 al 10/04/2012 .
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio provinciale di TERNI in data 10/03/1999 ai nn. 34/844 - trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 20/05/1999 ai nn. 3156/4644.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio provinciale di TERNI in data 24/02/2012 ai nn. 306/9990 - trascritto a ufficio provinciale di TERNI in data 10/04/2012 ai nn. 3990/3054.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Terni, via Rossini n°57

Numero pratica: Concessione in sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Realizzazione di locali uso magazzino.

Oggetto: Concessione in Sanat

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 36325/86

Rilascio in data 18/07/1989 al n. di prot. 36325/86

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Terni, via Rossini n°57

Numero pratica: Manutenzione straordinaria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento del tetto del fabbricato di proprietà ad uso magazzino, sito in viale Rossini

Presentazione in data 16/11/1989 al n. di prot. 47583

Rilascio in data 23/01/1990 al n. di prot. 47583

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Terni, via Rossini n°57

Numero pratica: Concessione in sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Realizzazione di locali uso magazzino.

Oggetto: Concessione in Sanat

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 36325/86

Rilascio in data 18/07/1989 al n. di prot. 36325/86

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Terni, via Rossini n°57

Numero pratica: Manutenzione straordinaria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento del tetto del fabbricato di proprietà ad uso magazzino, sito in viale Rossini

Presentazione in data 16/11/1989 al n. di prot. 47583

Rilascio in data 23/01/1990 al n. di prot. 47583

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terni, via Rossini n°57

Numero pratica: Sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una struttura prefabbricata in lamiera, sita in viale Rossini

Presentazione in data 03/03/1995 al n. di prot. 11957

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La sanatoria non è stata mai rilasciata. Dopo un'attenta verifica effettuata con il Comune di Terni, il CTU deduce che per il rilascio della sanatoria non va pagata nessuna oblazione e nessun interesse, in quanto come si evince dai documenti depositati in comune, l'intera oblazione ammontava a lire 3771360 e sono state pagate con: 1° rata lire 2000000 2° rata lire 442900 3° rata lire 945600 4° rata lire 615000 per un totale di lire 4003500. Inoltre è stato pagato anche un importo pari a lire 800000 per il costo di costruzione, anche se ai tempi del condono l'opera poteva eseguirsi senza oneri concessori. In conclusione il CTU deduce che la sanatoria può essere rilasciata senza il pagamento di nessun onere.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La finestra esistente al momento dell'ultimo titolo edilizio valido è stata trasformata in un porta basculante e la porta in un finestra.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Secondo l'art. 7 comma b della legge regionale 1/2015 gli interventi oggetto dell'abuso sono classificabili come manutenzione straordinaria, quindi senza costo di costruzione come da art. 133 comma g della legge regionale 1/2015. Come da art. 154 comma 1 della legge regionale 1/2015 l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento di realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. Inoltre sempre all'art. 154 comma 2 della legge regionale 1/2015 siccome l'intervento non prevede il contributo di costruzione, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma non superiore ad euro quattromila e non inferiore ad euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo. Per il completamento della procedura inoltre bisogna fare un adeguamento sismico in sanatoria, la cui autorizzazione deve essere rilasciata, previo pagamento degli oneri dovuti, dall'ufficio di vigilanza delle costruzioni della Regione Umbria.

Sanatoria (sismica e edilizia) ipotizzata: € 2.000,00

Spese Tecniche (sismica ed edilizia): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il tramezzo che divideva il laboratorio non è nella posizione riportata in planimetria ma è stato spostato ed è stata chiusa l'apertura, creando così un aumento delle unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Secondo l'art. 7 comma b della legge regionale 1/2015 gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, anche con esecuzione di opere, senza modifica della destinazione d'uso, sono classificabili come manutenzione straordinaria, quindi senza costo di costruzione come da art. 133 comma g della legge regionale 1/2015. Come da art. 154 comma 1 della legge regionale 1/2015 l'intervento risulta conforme alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento di realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. Inoltre sempre all'art. 154 comma 2 della legge regionale 1/2015 siccome l'intervento non prevede il contributo di costruzione, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma non superiore ad euro quattromila e non inferiore ad euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

sanatoria ipotizzata: € 2.500,00

spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sanatoria non è stata mai rilasciata.

Regolarizzabili mediante: Domanda di rilascio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 307 DEL 15.12.2008
Zona omogenea:	B

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 307 DEL 15.12.2008
Zona omogenea:	B

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 307 DEL 15.12.2008
Zona omogenea:	B

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **da col-
laudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Terni

Tipologia: Magazzino

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 800

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **da col-
laudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale netta	71,00	1,00	71,00
		71,00		71,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Terni

Tipologia: Laboratorio

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 800

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **CORPO C**

Il complesso è costituito da un'autorimessa in lamiera sita al piano terra, divisa in due box. Il box in esame è quello più adiacente al complesso residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57; ha un'altezza interna di circa: 2.45 m

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **lamiera** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **lamiera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **lamiera** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **lamiera** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **lamiera** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **scarse**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale netta	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

--	--	--	--	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Terni

Tipologia: Autorimessa

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della perizia, si è ritenuto di formulare un giudizio corretto di stima mediante il criterio del valore di mercato sulla base della stima sintetica comparativa parametrica semplificata. Lo scrivente, analizzati i dati estratti da Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare e Listino dei Prezzi degli Immobili CCIA Perugia Terni, unitamente alle informazioni raccolte da alcune Agenzie Immobiliari di Terni, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni fino allo spessore di 50 cm) di euro 450 / mq, a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, di recente ristrutturazione e sia le caratteristiche della zona in cui si trova.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 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 Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili CCIA Perugia Terni Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In riferimento all'Osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate il valore di zona per la residenza va da € 600/mq ad euro 800/mq.

I valori forniti dalle Agenzie Immobiliari di zona variano da 600 a 800 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

CORPO A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	40,00	€ 450,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

CORPO B. 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	71,00	€ 450,00	€ 31.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.950,00
Valore corpo			€ 31.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.950,00

CORPO C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	28,00	€ 450,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO A	Magazzini e locali di deposito [C2]	40,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
CORPO B	Laboratori per arti e mestieri [C3]	71,00	€ 31.950,00	€ 31.950,00
CORPO C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 50.250,00

Data generazione:
04-06-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Gino Mariani

CORPO A



CORPO B



CORPO C

