

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

N° Gen. Rep. 21/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** _____

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
IDENTIFICATI COME LOTTO A -LOTTO B - LOTTO C

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Giovanni SANSONI
SNSGNN59L25L117Q
00447770553
Via Pacinotti 5 - 05100 Terni
0744-425381 – 335 5353231
0744425381
g.sansoni@tin.it
giovanni.sansoni@geopec.it



Beni in Terni (Terni)
Via Montanara nn.33-37-39-41-43
(42°55'2816" N : 12°63'68.10"E)

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto del pignoramento risultano essere n.3 negozi con ingressi indipendenti ubicati ai piani terra dell'edificio sito in Terni, Via Montanara nn.33 - 37/39/42 e n.43 e, per due di essi, con annesso locale magazzino al piano interrato collegato da una scala interna. Le tre unità immobiliari, già individuate catastalmente con identificativi distinti, vengono descritte nella parte successiva della presente relazione, in modo distinto per ciascuno di loro, come Lotto A – Lotto B e Lotto C.

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. INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto della vendita risultano essere i n.3 negozi sopra citati che risultano essere così distinti presso la sezione catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Terni, nello stesso Comune:

- **Negoziato sito in Terni, Via Montanara n.33**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub4, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.4, mq.95 e R.C. di € 2.070,48, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO A**” - **Questo immobile confina:** con vano scala Condominiale, con corte Condominiale di pertinenza dell'edificio su due lati e marciapiede su Via Montanara su un lato;
- **Negoziato sito in Terni, Via Montanara n.37-39-41**, piano terra, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub31, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.6, mq.55 e R.C. di € 1.624,77, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO B**” - **Questo immobile confina:** proprietà Condominiale, Vano scala Condominiale, altro negozio del Debitore su un lato (p.lla n.225 sub30 del foglio n.122), marciapiede su Via Montanara su un lato.
- **Negoziato sito in Terni, Via Montanara n.43**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub30, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.5, mq.109 e R.C. di € 2.764,03, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO C**” - **Questo immobile confina:** con altro negozio del Debitore descritto al precedente punto (p.lla n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale.

Come verrà meglio illustrato nelle n.3 relazioni di stima che interesseranno i n.3 negozi sopra descritti, si evidenzia che per quelli indicati come “Lotto A” e “Lotto C”, si è rilevata la presenza di piani soppalcati risultati privi della relativa autorizzazione/concessione/permesso di costruire che ne legittimassero la loro consistenza. In questi immobili quindi la planimetria non risulta essere corrispondente allo stato di fatto e della loro definizione in sanatoria o demolizione si daranno chiarimenti e valutazioni nelle rispettive relazioni di stima che seguono la presente descrizione generale.



I suddetti immobili risultano individuare unità distinte e autonome, suscettibili di utilizzazione separata e catastalmente censite in modo distinto e autonomo. Per questa ragione si ritiene che la vendita debba avvenire costituendo n.3 lotti (**LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C**) affinché la loro commercializzazione possa essere agevolata, trattandosi di immobili a destinazione commerciale di modeste dimensioni, in quanto singolarmente risulta essere più ampia la fascia di mercato della richiesta di acquisto rispetto ad una sola unità.

Per quanto sopra quindi, si allega alla presente n.3 distinte relazioni di stima riferite ai n.3 Lotti sopra indicati come "LOTTO A" - "LOTTO B" - "LOTTO C", nelle quali vengono trattati tutti gli aspetti richiesti nella Relazione affidata.

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giovanni SANSONI***

Allegati:

- Perizia Immobili "Lotto A"
- Perizia Immobili "Lotto B"
- Perizia Immobili "Lotto C"



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

N° Gen. Rep. 21/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** _____

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
IDENTIFICATI COME “LOTTO C”

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Giovanni SANSONI
SNSGNN59L25L117Q
00447770553
Via Pacinotti 5 - 05100 Terni
0744-425381 – 335 5353231
0744425381
g.sansoni@tin.it
giovanni.sansoni@geopec.it



Lotto C

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

Negozi sito in Terni, Via Montanara n.43, piano terra e interrato con accesso indipendente rispetto all'edificio Condominiale di cui fa parte, costituito da un vano destinato alla vendita con n.1 vetrina prospicienti la Strada Pubblica, un ampio retro negozio collegato con una scala interna al sottonegozio interrato destinato a magazzino. Il retro negozio è munito di una ampia porta utilizzata per il carico e lo scarico della merce, che si affaccia sulla corte comune del Condominio destinata a parcheggio auto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: La Ditta intestata risulta corrispondere al Debitore - foglio 122, particella 225, subalterno 30, Cat. C/1, Classe 5, consistenza di mq.109 e rendita catastale di € 2.764,03.

Confina: con altro negozio del Debitore descritto al precedente punto (p.la n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale e marciapiede Via Montanara.

2. DESCRIZIONE GENERALE: L'immobile in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara n.43 risulta essere facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 1 km. Circa. Lo stesso fa parte di un ampio edificio di maggior consistenza, composto da un piano terra dove sono ubicati i negozi (altri oltre a quelli in esame) e n. 6 piani soprastanti destinati ad abitazioni oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i sottonegozi delle varie unità e le cantine delle abitazioni. I vari piani di abitazione, e quello interrato destinato a cantine, sono collegati da due vani scala condominiali dotati di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione del negozio in esame risulta essere molto buono per la parte destinata a vendita al piano terra mentre denuncia un minore grado di manutenzione la porzione interrata destinata a magazzino.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni, con una buona presenza di negozi e attività di servizio.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e linee di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città che alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: "Cascata delle Marmore" (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

Attrazioni storiche: "Anfiteatro Romano" (km 1), Zona Archeologica di "Carsule" (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Il negozio risulta essere a disposizione del Debitore .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sono quelle riferite alle procedure attivate dai vari creditori e che sono riportate nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A.

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

Con la Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974, il Debitore è entrato in regime di separazione dei beni con la propria moglie.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non sono state riscontrate trascrizioni riguardanti atti di asservimento urbanistico.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a **favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a contro il Debitore** - derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 400.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00

Rogito: Notaio F.Sbroli di Terni in data 19/07/2005 rep n.149784 trascritto a Terni in data 21/07/2005 Reg.Particolare n.2255

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozi distinti al foglio n.122 con le p.lle nn.225 sub2 e 225 sub3 (ora distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31) ed il negozio distinto con la p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507 trascritto a Terni in data 23/12/2009 Reg.Particolare n.3181.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48 emessa in estensione della nota n.3181 del 23/12/2009 descritta al precedente punto.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507/1 trascritto a Terni in data 07/03/2011, Reg.Particolare n.461.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

- **Ipoteca Legale** annotata a favore di **Equitalia Centro S.P.A.** con sede in Firenze, rep. n.594/10915 del 23/04/2015, per un capitale di € 48.760,05 e Ipoteca di € 97.520,10, trascritta a Terni il 04/05/2015 al Reg.Particolare n.537

Si evidenzia che la procedura esecutiva promossa dalla società “Spicers Limited Branch” con sede in Castel San Giovanni (PC), il cui atto d'intervento risulta essere depositato nella documentazione della procedura, NON E' STATO RILEVATO TRA GLI ATTI TRASCritti-ISCritti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) di Terni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Atto Giudiziale** a seguito di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a **favore del Condominio di Via Montanara nn.35-45 contro il Debitore.**

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 08/02/2014 rep. n.25 – trascritto a Terni in data 19/02/2014 al Reg.Particolare n.1205.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le



p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

- Atto Giudiziale relativo al verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro il Debitore.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 19/05/2014 rep. n.1448 trascritto a Terni in data 16/06/2014 al Reg.Particolare n.4065.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti ma non compresi tra quelli della presente procedura..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dalle ispezioni eseguite non sono state rilevate altre trascrizioni a carico del Debitore.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Rimesse nuove visure catastali, in forma storica in modo da poterle ricollegare agli originari identificativi e ipotecarie.

4.3 Difformità urbanistico-edilizie:

Le difformità riscontrate su questo immobile sono riferite a due aspetti di carattere edilizio. Uno quello riguardante la mancata corrispondenza della sua consistenza e distribuzione al piano interrato con quanto autorizzato con i titoli abilitativi rilasciati. La seconda inerente alla realizzazione di un soppalco privo della relativa autorizzazione/permesso Comunale e della Provincia di Terni (deposito pratica costruzioni in zona sismica), come meglio illustrato nel successivo capitolo a ciò dedicato. Anche ai fini urbanistici si riferisce nel successivo capitolo a ciò dedicato (PUNTO N.5).

4.4. Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:

Sotto il profilo catastale la consistenza di questo immobile non trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nella planimetria depositata presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - in relazione ai seguenti punti:

- a) al piano interrato non è rappresentato nella planimetria il servizio igienico ubicato sotto la scala interna;
- b) non è rappresentato inoltre nella planimetria il soppalco presente nella parte del negozio prospiciente la corte condominiale: questa opera però non risulta essere stata autorizzata dal Comune ai fini edilizi;
- c) ci sono delle modeste difformità tra le misure rilevabili nella planimetria e quelle effettivamente rilevate nei sopralluoghi dallo scrivente ma si ritiene di dover ascrivere detta discrepanza da un mero errore materiale.

Note esplicative sull'attuale identificazione catastale di questo immobile:

L'attuale consistenza catastale è derivata dalla fusione e frazionamento degli originari due negozi identificati con le p.lle nn.225 sub2 e 225 sub3 del foglio n.122, avvenuta con la variazione del 03/01/2007 con il n.28.1/2007 - Protocollo n.TR0000432 - Causale: Frazionamento e Fusione -

Per quanto sopra comunque si dichiara la Planimetria Catastale depositata NON E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO RILEVATO.

4.5. Altre Informazioni per l'Acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 240,00 determinate insieme al negozio indicato nella separata stima come "Lotto B. Come già indicato nella stima del "Lotto A" e del "Lotto B", a parere dello scrivente questo dato è determinato su un valore millesimale errato in quanto confrontando i millesimi di questa unità con quelli degli altri negozi di proprietà del debitore ubicati nello stesso edificio, il rapporto risulta sbilanciato in relazione alle rispettive dimensioni. Volendo dividere la suddetta somma in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la



quota spettante a carico di questo immobile dovrebbe essere pari ad € 159,51.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.486,79. A parere dello scrivente questa somma è stata determinata in modo errato per la ragione sopra esposta della rilevante differenza di millesimi attribuiti a questo immobile rispetto agli altri sempre di proprietà del Debitore trattati con altra separata Perizia all'interno dello stesso Procedimento. Inoltre questo importo dovrebbe, secondo le indicazioni riferite dall'Amministratore, comprendere anche il negozio oggetto della stima del negozio indicato come "Lotto C" facente parte della medesima procedura. Volendo dividere questa somma di debito in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la quota a carico di questo immobile dovrebbe essere pari ad € 988,17

Millesimi di proprietà: I Millesimi di proprietà attribuiti a questo immobile non ci sono in quanto risultano essere sommati a quelli dell'altro negozio adiacente per complessivi 87,87 Millesimi: questo valore risulta estremamente basso rispetto a quello della somma degli altri immobili di proprietà del Debitore all'interno dello stesso edificio e trattati con altra separata Perizia all'interno della medesima Procedura. Volendo dividere la suddetta quantità di millesimi in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la quota spettante a carico di questo immobile dovrebbe essere pari a 58,40 Millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile risulta essere accessibile allo spazio di relazione e vendita.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato.

Attestazione Prestazione Energetica non presente -

Indice presunto di prestazione energetica: F/G -

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate.

4.6. Eventuali cause in corso:

Non è stato possibile accertare questa eventuale situazione.

4.7. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere intestato al Debitore per i diritti di **Proprietà per ½ e per i diritti di proprietà pari al restante ½ in regime di separazione dei beni.**

- Stato Civile: **Coniugato:** Regime Patrimoniale: In comunione dei beni al momento del matrimonio e in separazione dei beni allo stato attuale a seguito della Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974.

Ulteriori Informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: nessuno per il bene in esame - Tipologia del diritto: **Piena Proprietà**

Note

Provenienza dei diritti di proprietà riportati nella situazione attuale:

I diritti di ½ di nuda proprietà sono pervenuti al Debitore, prima di contrarre matrimonio, con atto a rogito atto Alcini di Terni del 30/12/1983 rep. n.46361 mentre la restante quota di ½ di piena proprietà tramite l'atto di compravendita notaio Sbrolli di Terni del 26/05/2005 rep. n.148299 in regime di separazione dei beni. Sull'immobile gravava l'usufrutto di ¼ ciascuno a favore dei coniugi Tamburini Remo e Caponi Maria per averlo acquistato detti diritti con l'atto sopra citato del notaio Alcini del 1983 rep. n.46361, con diritto di accrescimento reciproco: usufrutto al quale la Signora Caponi Maria, dopo la morte del marito, ha rinunciato a favore del soggetto Debitore per ¼ dei propri diritti e del figlio Tamburini Riccardo per i restanti diritti di ¼, con l'atto del notaio Filippetti di Terni del 29/12/1990 rep. n.16100. Si precisa che con lo stesso atto il Debitore, per i diritti di 1/12 e la madre Caponi Maria, per i diritti di 4/12, hanno ceduto al fratello del primo e figlio della seconda, Tamburini Riccardo, la quota di 5/12 di piena proprietà che si è riunita ai diritti di



1/12 già in capo al suddetto a seguito della successione del padre, Tamburini Remo (apertasi il 25/09/1987. n.90, vol. n.642 del 03/03/1988). Con questo atto il Debitore ha venduto la quota di diritto di 1/12 dei diritti di proprietà dallo stesso acquistati dal Sig. Tamburini Milano e Innocenti Italia con l'atto di compravendita notaio Alcini sopra citato disponendo di bene personale.

5. Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione di eventuale sanabilità delle stesse.

a) **Identificativo: Licenza edilizia n. 24527 del 31/08/1968**

Intestazione: Fratelli MASSI

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 con il prot. n.24527

Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326

b) **Identificativo: Licenza Edilizia n.16669 del 28/08/1969**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1969 al n. di prot. 16669

Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326

c) **Identificativo: Licenza Edilizia n.1837 del 07/04/1970**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/04/1970 al n. di prot. 1837

Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326

d) **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n.0210584 del 19/12/2005**

Intestazione: TAMBURINI Paolo

Tipo pratica: D.I.A. per restauro e risanamento conservativo per apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore-

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo

Rilascio: presentazione DI.A. del 19/12/2005 prot. n.0210584 all'interno della pratica SUAP codice n.1100 del 19/12/2005 prot. n.210578

Abitabilità/agibilità: nessuna

Note: intervento questo non attuato

e) **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n.0155325 del 23/09/2006**

Intestazione: TAMBURINI Paolo

Tipo pratica: D.I.A. per opere interne ai negozi in Via Montanara n.37-39-41 e al civico n.43, già distinti con le p.lle n.225 subb2-3 ora p.lla n.225 sub30 e sub31 e realizzazione di una porta sulla facciata posteriore-

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo con opere interne

Rilascio: presentazione DI.A. presentata in data 22/09/2006 e protocollata il 23/09/2006 prot. n.0155325 all'interno della pratica SUAP codice n.1310 del 15/09/2006 prot. n.0155325

Abitabilità/agibilità: Dag presentato il 05/01/2007 protocollato in data 08/01/2007 con il n.0002321

L'edificio nel quale gli immobili sono ubicati, è stato costruito in forza della licenza edilizia rilasciata in data 31/08/1968 con il prot. 24527 e successive varianti del 28/08/1969 prot. n.16629 e prot. n.1837 del 07/04/1970. L'edificio è stato dichiarato agibile in data 13/02/1971 con il prot. n.25326. Il Debitore ha presentato al Comune di Terni la D.I.A. in data 19/12/2005 prot. n.0210584



per l'apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore dei tre negozi di sua proprietà (all'interno della pratica SUAP n.1100 del 19/12/2005). Successivamente lo stesso Debitore non dava corso alle opere previste con la D.I.A. di sopra citata e presentava una nuova D.I.A. in data 22/09/2006 protocollata il 23/09/2006 con il n.0155325 (all'interno della procedura SUAP n.1310 del 23/09/2006) per modifiche da eseguirsi su altri due negozi di sua proprietà adiacenti a questo trattato e che quindi non hanno interessato il bene in esame. A queste opere segue la presentazione del Dag – Dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità – in data 05/01/2007 protocollato in data 08/01/2007 prot. n.0002321, riferito esclusivamente alla seconda D.I.A. (prot. n.0155325 del 23/09/2006).

Lo stato di conservazione e manutenzione è molto buono per la parte destinata a vendita al piano terra mentre è meno mantenuta e mantenuta la parte interrata del negozio destinata a magazzino-deposito. In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità significative rispetto alla situazione riportata nei titoli abilitativi sopra richiamati, come sopra brevemente illustrate e che sono:

1. diversa ubicazione della superficie di pertinenza al piano interrato rispetto alla posizione riportata nel progetto autorizzato e realizzazione di un servizio igienico non previsto;
2. presenza di un soppalco nella parte retrostante il negozio al piano terra con altezze sotto e sopra detto manufatto inferiori a quelle minime previste dal Regolamento edilizio del Comune di Terni per i luoghi di lavoro che rendono di fatto questa situazione NON SANABILE;

Per quanto riguarda il primo punto è necessario evidenziare che la situazione-consistenza planimetria rappresentata negli elaborati grafici allegati alle prime licenze-concessioni che, come sopra descritto non corrispondente allo stato attuale, risulta però coincidente (salvo il servizio igienico) con quanto rappresentato nella originaria planimetria catastale depositata al termine della costruzione e ciò permette di poter affermare che le suddette modifiche-difformità sono state realizzate in fase di costruzione dell'immobile, dichiarato abitabile-agibile in data 13/02/1971 prot. n.25326. A parere dello scrivente, questa mancata corrispondenza possa ritenersi irrilevante ai fini Amministrativi in quanto nell'epoca della costruzione modifiche all'interno della sagoma dell'edificio autorizzato non venivano assoggettate a nuovi titoli.

Per quanto riguarda invece il soppalco si dovrà procedere alla loro rimozione NON ESSENDO POSSIBILE definire questa difformità ai fini Amministrativi per la mancanza dei requisiti minimi di altezza dei luoghi di lavori previsti nel Regolamento edilizio del Comune di Terni.

Ai fini Urbanistici:

L'edificio ricade all'interno di una ampia area edificata nel Vigente Strumento Urbanistico (P.R.G. Approvato) Non ci sono vincoli di alcun genere gravanti sull'edificio di cui fa parte il negozio.

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

C.C. n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:

Bb(12.10)a - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -

Norme tecniche di attuazione:

OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1.

Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali



ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani negozi nei fronti di Via Vullusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO



PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e



dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), 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.176 del 7.07.2008.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi dichiarati unitamente ad altro negozio del Debitore adiacente a questo in esame ed oggetto di separata stima (ved. Stima "Lotto B") pari a n.87,87 ma eseguendo una proporzione tra le due attività, di presunti 58,40.

Confina: con altro negozio del Debitore descritto al precedente punto (p.IIa n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale e marciapiede Via Montanara.

6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.

Non è possibile redigere la suddetta certificazione senza prima aver definito le difformità catastali e edilizie riscontrate. In ogni caso la Classe Energetica presunta è di F/G.

7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato a Negozio (p.IIa n.225 sub31 del foglio n.122)

Il negozio in esame risulta trovarsi in un discreto stato di conservazione ed ha l'accesso al piano terra di un edificio condominiale realizzato tra gli anni 1968 ed il 1970, edificio realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Gli infissi sono in ferro con un vetro semplice. Per quanto riguarda gli impianti:

- _ Impianto idrico-igienico-sanitario: da una veloce valutazione risulta essere efficiente e funzionante correttamente;
- _ per l'impianto elettrico di alimentazione e illuminazione: dall'indagine esperita in modo sommario lo stesso è risultato efficiente ed in un buono stato di manutenzione;
- _ l'impianto di riscaldamento risulta essere costituito da macchine elettriche a pompe di calore.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.7 piani fuori terra (n.1 piano destinato a negozi + n.6 abitazioni) e di un piano interrato destinato a sottonegozi e cantine.

8. Dotazioni Condominiali:

L'edificio Condominiale è dotato di una corte di pertinenza utilizzata come spazio di parcheggio per un numero limitato di autovetture. Altri spazi Condominiali quali i vani scala, non sono in uso del negozio che ha un accesso indipendente dall'esterno e quindi non utilizza in vano scala che è a servizio delle abitazioni ubicate ai piani superiori e delle cantine al piano interrato.

9. LA VALUTAZIONE

Superficie complessiva commerciale di circa mq 134,23

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con la p.IIa n.225 sub30 del foglio n.122 e non ha altro numero identificativo, ha un'altezza interna di circa: m.4.00 per il piano terra e di m.2,84 circa per il piano interrato

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 8 piani di cui fuori terra n.7 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto



Destinazione	Parametro	Superficie netta/commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Negoziato				
- sup lorda di pavimento		74,72	1,00	74,72
- sup netta		67,17		
Sottonegoziato- Magazzino-w.c.				
sup lorda di pavimento		148,78	0,40	59,51
sup netta		126,06		
		<u>192,23</u>		<u>134,23</u>

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: Commerciale

Accessori: nessuno

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara n.43, facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 1 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.8 piani dei quali unio interrato destinato a sottonegozi-depositi e cantine. L'edificio è altresì dotato di n.2 vani scala di distribuzione alle abitazioni ai piani dal 1° al 6° e alle cantine al piano interrato. L'immobile, con destinazione commerciale è censito nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.122 con la p.la n.225 sub4 ed ha una superficie commerciale di complessivi mq. 124,70 e netta di complessivi mq. 139,16.

Negoziato sito in Terni, Via Montanara n.43, piano terra e interrato, distinto al foglio 122, particella 225, subalterno 30, Cat. C/1, Classe 5, consistenza di mq.109 e rendita catastale di € 2.764,03, intestato al debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni.

Confina: con altro negozio del debitore descritto al precedente punto (p.la n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale e marciapiede Via Montanara.

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

9.2 Fonti di informazione:

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..

9.3 Valutazione corpi:



Negozi con annesso sottonegozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

	<i>Destinazione</i>
	<i>Superficie Equivalente</i>
	<i>Valore Unitario</i>
	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	
- Superficie complessiva equivalente	134,23
- Valore Unitario	€ 1.600,00
Valore corpo	€ 214.768,00
Valore complessivo intero	€ 214.768,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 214.768,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

In relazione alla presenza del soppalco realizzato in assenza della necessaria autorizzazione, deve essere eseguito l'intervento di smontaggio dello stesso per ricondurre lo stato di fatto con quello autorizzato.

- smontaggio soppalco realizzato e trasporto alla discarica dei materiali di risulta:	€ 1.850,00
- ripristino danneggiamenti conseguenti alla rimozione del soppalco e rifacimento della tinteggiatura:	<u>€ 850,00</u>
Costo Opere:	€ 2.700,00
Oneri sicurezza del 7% sui lavori (€ 2.700,00 x 7%):	<u>€ 189,00</u>
Costo Complessivo	€ 2.889,00

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%), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo delle opere da eseguire:

- (€ 214.768,00 - 2.889,00) = € 211.879,00 x 15% = **€ 31.781,85**

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: Somma determinata in quota parte delle spese annuali oggi previste, divise in proporzione alle superfici con l'altro negozio i cui millesimi risultano uniti = **€ 319,02**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Per la corretta rappresentazione della consistenza rilevata, servizio igienico incluso, si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale che andrà a sostituire quella depositata.

- Costo della redazione della nuova planimetria con la procedura Docfa:	
a) Per le Onorari = € 400,00	
b) Per diritti di presentazione pratica Docfa = € 50,00	
c) Per Oneri Previdenziali e IVA sugli onorari = € 112,40	
Somma Complessiva = € (400,00 + 50,00 + 112,40) = <u>€ 562,40</u>	

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni delle somma da sostenere per l'aggiornamento della planimetria :

$$\begin{aligned} & \text{€ } 214.768,00 - \text{€ } (31.781,85 + 2.889,00 + 562,40) = \underline{\underline{\text{€ } 179.534,75}} \\ & \text{Prezzo di vendita all'asta del lotto} = \underline{\underline{\text{€ } 179.534,75}} \end{aligned}$$

In evasione all'incarico.

Il C.T.U.
Geom. Giovanni SANSONI

Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura storica immobile;
4. Visure ipotecarie aggiornate;
5. Documentazione edilizia - Riferimento titoli abilitativi rilasciati e presentati;
6. Documentazione fotografica;
7. Elaborato con rappresentata la situazione di fatto;
8. Lettera dell'Amministratore del Condominio relativa alle quote condominiali non corrisposte e al valore millesimale dell'immobile.



Allegato 6

Documentazione fotografica





FOTO n° 1



FOTO n° 2





FOTO n° 3



FOTO n° 4



Colloquio con il cliente
Data: 20/05/2014
Albo
Data: 20/05/2014
SANSONI



FOTO n° 5

Colloquio con il cliente
Data: 20/05/2014
Albo
Data: 20/05/2014
SANSONI



FOTO n° 6





FOTO n° 7



FOTO n° 8





Foto: 22/02/2014
Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO n° 9



Handwritten signature

FOTO n° 10





FOTO n° 11



FOTO n° 12





FOTO n° 13



FOTO n° 14





FOTO n° 15

