

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SG EQUIPMENT FINANCE ITALY SPA**

contro: [REDACTED] + Altri 2 [REDACTED]

N° Gen. Rep. **121/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Sabrina Gentili**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Laboratorio per**  
**Arti e Mestieri**

**Esperto alla stima:** Geom. Maria Lisa Binnella  
**Codice fiscale:** BNNMLS67D63F844Q  
**Studio in:** Vico San Lorenzo 6 - 05100 Terni  
**Fax:** 0744-423226  
**Email:** studiotecnicobinnella@gmail.com  
**Pec:** marialisa.binnella@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:**

██████████, nato ad Arrone (TR) il 27/09/1943, c.f. ██████████, proprietà di 2/12

██████████, nato a Mendola (FC) il 04/09/1973, c.f. ██████████, proprietà di 1/12

██████████, nata a Forlimpopoli (FC) il 19/08/19823, c.f. ██████████, proprietà di 1/12

██████████, nato ad Otricoli (TR) il 03/09/1954, c.f. ██████████, proprietà di 2/12

██████████, nata a Sangemini (TR) il 21/10/1960, c.f. ██████████, proprietà di 2/12

STRASSO ANNA MARIA, nata a Terni (TR) il 16/02/1949, c.f. STRNMR49B56L117Y, proprietà di 4/12,

-foglio 126, particella 143, subalterno 1, indirizzo Via Pola n°14, piano Terra, comune Terni, categoria C/3, classe 4, consistenza 195 mq, superficie 209 mq, rendita € 1.329,36 €

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** SG EQUIPMENT FINANCE ITALY SPA

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Corpo:** A

Comproprietari:

[REDACTED],

[REDACTED],

[REDACTED]

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Pola n°14 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri

**Prezzo da libero:** € 55.200,00

**Prezzo da occupato:** ----



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Via Pola n°14

### **Lotto: 001 - Laboratorio per Arti e Mestieri**

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: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Terni, Via Pola n°14**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] + altri 2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: VEDOVO

##### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- [REDACTED], nato ad Arrone (TR) il 27/09/1943, c.f. [REDACTED], proprietà di 2/12

- [REDACTED], nato a Mendola (FC) il 04/09/1973, c.f. [REDACTED], proprietà di 1/12

- [REDACTED], nata a Forlimpopoli (FC) il 19/08/19823, c.f. [REDACTED], proprietà di 1/12

- [REDACTED], nato ad Otricoli (TR) il 03/09/1954, c.f. [REDACTED], proprietà di 2/12

- [REDACTED], nata a Sangemini (TR) il 21/10/1960, c.f. [REDACTED], proprietà di 2/12

- [REDACTED], nata a Terni (TR) il 16/02/1949, c.f. [REDACTED], proprietà di 4/12,

foglio 126, particella 143, subalterno 1, indirizzo Via Pola n°14, piano Terra, comune Terni, categoria C/3, classe 4, consistenza 195 mq, superficie 209 mq, rendita € 1.329,36 €

##### Derivante da:

- Denuncia nei Passaggi per Causa di Morte del 12/06/2003, prot. TR0099364 in atti dal 20/01/2004, Successione di [REDACTED] Caterina

- Atto Pubblico di Compravendita, rogante Jorio Pierluigi, Volume 50, n°1762 del 23/07/1990



Confini: Nord con altra proprietà, Sud con Via Pola, Est con altra proprietà, Ovest con altra proprietà

Note:

- Per l'individuazione dei confini Vsd. Allegato n°5 (Estratto di Mappa e Planimetria Catastale)
- Per i dati catastali Vds. Allegato n°4 (Visura Catastale per soggetto e storica per immobile)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- mancanza di un vano porta a collegamento dei due ambienti sul lato Nord/Ovest.
- mancanza di vano finestra presente in entrambi i w.c. .

Regolarizzabili mediante: Atto di Aggiornamento DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

- riportare in pianta il vano porta a collegamento dei due ambienti sul lato Nord/Ovest.
- riportare in pianta il vano finestra presente in entrambi i w.c. .

Note:

- Vds. Allegato n°5 (Estratto di Mappa e Planimetria Catastale);
- Vds. Allegato n°8 (Documentazione Fotografica);
- Vds. Allegato n°10 (Accesso agli Atti del Comune di Terni);
- Vds. Allegato n°11 (Rilievo delle Difformità).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: - Vds. Allegato n°11 (Rilievo delle Difformità).

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Quartiere "Città Giardino", quartiere in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione, trova le sue origini con la fondazione nel 1927, quando Terni divenne capoluogo di provincia .

Nascono in questo periodo i quartieri per gli operai e il quartiere degli impiegati, ovvero la "Città Giardino" che sorge sulla destra idraulica del Fiume Nera, nella zona Sud-Est, a ridosso del Centro Storico della Città di Terni.

Tipiche del quartiere sono le abitazioni in stile neoclassico con massimo tre piani fuori terra e rigorosamente circondate da un giardino. Nel 1932 ebbero inizio i lavori di edificazione della chiesa del Sacro Cuore Eucaristico, emblema del quartiere. Durante la seconda Guerra Mondiale, la "Città Giardino", a differenza del centro della città di Terni, non subì rilevanti danni per i molteplici bombardamenti conservando così le sue peculiarità architettoniche ed urbanistiche. Negli anni '70 vennero edificati, come in tutti i quartieri ternai, moderne costruzioni pluripiano di grande impatto urbanistico.

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, è stato infatti edificato nel 1965.

Con la recente realizzazione del ponte pedonale che scavalca il fiume Nera la "Città Giardino" è ancor meglio collegata con l'adiacente centro storico della città di Terni.

Nella zona sono presenti tutti i servizi ed è ben collegata da arterie stradali ai centri limitrofi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola dell'infanzia (Buona), Istituti di Credito (Buona), Municipio e servizi Anagrafici (Buona), Tribunale (Buona), Scuola Primaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centro Storico, Zone Residenziali ,Zone Agricole,Zone Artigianali e Zone Industriali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, Stroncone, Sangemini.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata Delle Marmore,Lago di Piediluco, Valnerina, Prati di Stroncone.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Terni, Ponte D'Augusto,Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** BUS OTTIMA

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta attualmente inutilizzato.

### 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:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di SG EQUIPMENT FINANCE ITALY SPA contro [REDACTED] + altri 2; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 40.000,00 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 25/05/2015 ai nn. 193335/41883; Iscritto/trascritto a Terni in data 26/05/2015 ai nn. 4564/645

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , CENTRO LEASING SPA, FIRENZE contro [REDACTED] + altri 2; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE-DECRETO INGIUNTI-VO; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 51.453,87 ; Iscritto/trascritto a FIRENZE in data 27/11/2013 ai nn. 12412/1364



- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , UNICREDIT SPA-ROMA contro [REDACTED] + altri 2; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 66.809,18 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 02/12/2013 ai nn. 11612/1286

- Ipoteca legale annotata; A favore di , SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA contro [REDACTED] + altri 2; Derivante da: IPOTECA LEGALE-ESATTORIALE; Importo ipoteca: € 63.417,62; Importo capitale: € 24.173,87 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/03/2004 ai nn. 3610/827

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: L. 138.000.000,00; Importo capitale: L. 61.227.553,00 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 16/09/1997 ai nn. 8443/1110

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di , CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: L. 50.000.000; Importo capitale: L. 22.073.188 ; Iscritto/trascritto a TERNI in data 16/09/1997 ai nn. 8444/1111

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SG EQUIPMENT FINANCE ITALY SPA  
Contro: [REDACTED], nato ad Arrone (TR) il 27/09/1943,c.f. [REDACTED], quota di 2/12;  
[REDACTED], nato a Mendola (FC) il 04/09/1973,c.f. [REDACTED], quota di 1/12; [REDACTED], nata a Forlimpopoli (FC) il 19/08/19823,c.f. [REDACTED], quota di 1/12. A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 25/05/2016 n.r. 1617, iscritto/trascritto a Terni in data 21/06/2016 ai nn 6073/4310;  
Note:  
-Vds. Allegato n°6 (Ispezioni Ipotecarie)

#### 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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 477,98 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 767,99 €.

**Millesimi di proprietà:** 68,57

Note: Vds Allegato n°13

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 383,0820 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Note Indice di prestazione energetica:** La Certificazione è stata elaborata e prodotta dall' Esperto con l'Allegato n°12 . Il certificato non è stato datato, ne spedito in Regione per evitare di arrivare all'aggiudicazione con un APE scaduto, infatti senza libretto di impianto (documento che non era agli atti e che il CTU non è riuscito a reperire) l'APE ha validità solo di anni 1. Il sottoscritto tecnico, Geom. Maria Lisa Binnella, si impegna fin da ora a depositare la Certificazione su richiesta dell'Illustrissimo Giudice.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], nata a Mendola il 29/10/1946, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/6;
- [REDACTED], nato ad Otricoli il 03/09/1954, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/6;
- [REDACTED], nata a Sangemini il 21/10/1960, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/6;
- [REDACTED], nata a Terni il 16/02/1949, c.f. [REDACTED], proprietà per 2/6;
- [REDACTED], nato ad Arrone il 27/09/1943, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/6.

**proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003.** In forza di ANTE VENTENNIO:

- a rogito di Notaio Jorio Perluigi, in data 02/07/1990, ai nn. 42998; registrato a Terni, in data 23/07/1990, ai nn. 1762/2940.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], nato ad Otricoli, il 03/09/1954, c.f. [REDACTED], proprietà per 2/12;
- [REDACTED], nata a Sangemini il 21/10/1960, c.f. [REDACTED], proprietà per 2/12;
- [REDACTED], nata a Sangemini il 16/02/1949, c.f. [REDACTED], proprietà per 4/12;
- [REDACTED], nata a Forlimpopoli il 18/08/1982, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/12;
- [REDACTED], nato ad Arrone il 27/09/1943, c.f. [REDACTED], proprietà per 2/12;
- [REDACTED], nato a Mendola il 04/09/1973, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/12.

dal 12/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di:

- Denuncia nei Passaggi per Causa di Morte del 12/06/2003, prot. TR0099364 in atti dal 20/01/2004, Successione di [REDACTED] C. [REDACTED].





## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 9969  
Intestazione: LO STORTO ORLANDO  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 29/04/1965 al n. di prot. 9969  
Abitabilità/agibilità in data 04/02/1967 al n. di prot. 36723

### NOTE:

- Vds. Allegato n°10 (Accesso agli Atti del Comune di Terni-Titoli Abilitativi Rilasciati)
- Vds. Allegato n°8 (Doc. Fotografica)
- Vds. Allegato n° 11 (Rilievo delle Difformità)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

L'unità immobiliare ha subito interventi che ne hanno modificato la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso.

Gli interventi sono stati eseguiti prima del 1995, come è pure attestato dalla variazione catastale che è stata denunciata all'Agenzia del Territorio in data 19/06/1991.

In relazione alle norme edilizie ed Urbanistiche vigenti nel Comune di Terni, tali interventi, se eseguiti prima del 1995 non richiedevano titolo abilitativo .

Sulla scorta di quanto accertato, l'unità immobiliare è quindi conforme alle norme edilizie e il certificato di agibilità rilasciato il 04/02/1967 n° prto.36723 è ad oggi valido.

### NOTE:

- Vds. Allegato n°7 (Rilievo dello Stato di Fatto)
- Vds. Allegato n°8 (Doc. Fotografica)
- Vds. Allegato n° 11 (Rilievo delle Difformità)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**



**7.2 Conformità urbanistica:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	CC n°307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	B
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:	0 (si consente la sola Ristrutturazione e/o Conservazione degli edifici esistenti)
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vds. Allegato n°9 -Stralcio del PRG

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



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

Locale destinato a Laboratorio, posto al piano Terra di mq 198 (lordi) .

L'immobile si trova in buono stato di conservazione pur non essendo mai stato ristrutturato .

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da Via Pola, antistante all'ingresso si trova un'area destinata al parcheggio delle autovetture .

Lo spazio interno risulta essere diviso con fondellature che ne delimitano le zone di lavorazione ed i servizi igienici .

Gli infissi esterni sono in ferro con serrande avvolgibili , quelli interni sono in legno tamburato .

I pavimenti sono in linoleum ed i rivestimenti dei bagni è in maioliche .

Sono presenti due servizi igienici .

Il riscaldamento risulta non funzionante da anni ed avviene mediante pompa di calore .

Ai fini commerciali, la consistenza risulta essere di mq 211,50 .

**NOTE:**

Quanto descritto trova riscontro:

- nell' Allegato n°8 (Documentazione Fotografica);
- nell' Allegato n°7 (Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] + altri 2 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: VEDOVO

Eventuali comproprietari:

- [REDACTED] , Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] , Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] , Quota: 4/12
- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **211,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,5 m

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano alla vista buone.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>serranda avvolgibile</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>



**Impianti:**

Antenna collettiva                      tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico                                      tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale lorda	211,50	1,00	211,50
		<b>211,50</b>		<b>211,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2016

Zona: Terni, semiperiferia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.  
Epoca di realizzazione/adeguamento 1965circa  
Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.  
Tipologia di impianto: pompa di calore non funzionate da anni  
Stato impianto: vetusto  
Potenza nominale: non rilevabile in quanto non si e' reperito il libretto dell'impianto  
Epoca di realizzazione/adeguamento: non pervenuta  
Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio nell'immobile oggetto di esecuzione, ne è dotato l'edificio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi nell'immobile oggetto di esecuzione (ne è dotato l'edificio).

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile oggetto di esecuzione non dispone di ascensori o montacarichi.

**Carri ponte:**

non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Ambiente:** Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto Geom. Maria Lisa Binnella ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente perizia.

A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati.

Allo scopo di operare nel migliore dei modi, in considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, della possibilità' di reperire dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere col giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi compravenduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro il costo a metro quadrato lordo.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di conservazione e la vetustà.

Avendo reperito il valore unitario di 1.000,00 €/mq, e considerandolo attendibile in quanto già verificato in transazioni prive di vizi col conseguente incontro di domanda ed offerta, il CTU ha provveduto a correggere e mediare lo stesso al fine di adattarlo ai beni in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Si è poi proceduto a confrontare il valore con la forbice dei prezzi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Terni nel primo semestre dell'anno 2016 che per la tipologia Laboratori, da un valore minimo di 600,00 €/mq lordo e un valore massimo di 900,00 €/mq lordo e con quelli pubblicati dal BII (pubblicati a cura della Camera di Commercio di Terni) nel terzo trimestre dell'anno 2016 che per gli immobili ad uso laboratorio (ma compresi in capannoni artigianali/industriali) da un valore minimo di 250,00 €/mq lordo e un valore massimo di 900,00 €/mq lordo, mentre per i locali commerciali da un valore minimo di 1.300 €/mq lordo e un valore massimo di 1.600,00 €/mq lordo.

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati, degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità e della vetustà, **si ritiene congruo attribuire al bene distinto al Fg.126, Particella 143, Subalterno n.1, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) un valore di mercato pari a 900,00 €/mq lordo.**

#### NOTE:

Quanto descritto è dettagliato:

- nell'Allegato n°8 (Documentazione Fotografica);
- nell'Allegato n° 7 (Rilievo Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza).



**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:
- Quotazioni emesse dall'Agenzia Entrare e BII della Camera di Commercio .
- Tecnocasa, PuntoCasa, Bonifazi ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00  
€/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. 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	211,50	€ 900,00	€ 190.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.350,00
Valore corpo			€ 190.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 190.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.450,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>A</b>	Laboratori per arti e mestieri [C3]	<b>211,50</b>	<b>€ 190.350,00</b>	<b>€ 63.450,00</b>

**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% ): € 9.517,50
- Riduzione del 15% 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: € 9.517,50
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 767,99
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00





**Giudizio di comoda divisibilità:**

E' possibile dividere l'immobile eseguendo opportuni interventi che necessitano del preliminare titolo abilitativo e successiva variazione catastale. Il fatto che il locale sia dotato di due servizi igienici favorisce la divisione, seppure l'impianto elettrico e di riscaldamento vanno realizzati ex novo e seguendo la normativa vigente su entrambe le porzioni derivanti dalla divisione. La consistenza calcolata in 211,50 mq e può essere divisa in funzione della quota di proprietà degli esecutati ovvero 4/12 ottenendo un locale di 70,50 mq così come illustrato nell' Allegato n°14 prodotto dall'esperto.

Il costo della divisione viene stimato a corpo in totali € 17.000,00 di cui:

- costo dei lavori edili stimabili in circa € 5.000,00;
- costo per la realizzazione degli impianti stimabili in circa 8.000,00;
- spese tecniche stimabili in circa € 4.000,00.

Pertanto il giudizio che si esprime sulla comoda divisibilità è il seguente:

**il costo degli interventi minimi da realizzare per dividere l'immobile, (rappresentando circa il 27% del valore della quota oggetto di esecuzione) non rende comoda la divisione del bene.**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 43.147,01**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 43.147,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Bollo

Data generazione:

13-02-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Maria Lisa Binnella**

**ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- Allegato n°1 (Atto di Provenienza e Relazione Notarile)
- Allegato n°2 (Certificati di Residenza)
- Allegato n°3 (Verballi e Corrispondenza)
- Allegato n°4 (Visura catastale per soggetto e Visura Catastale Storica per Immobile)
- Allegato n°5 (Estratto di Mappa e Planimetria Catastale)
- Allegato n°6 (Ispezione Ipotecaria)
- Allegato n°7 (Rilievo dello Stato di Fatto e Calcolo della Consistenza)
- Allegato n°8 (Documentazione Fotografica)
- Allegato n°9 (Stralcio del PRG)
- Allegato n°10 (Accesso agli Atti del Comune di Terni e Titoli Abilitativi Rilasciati)
- Allegato n°11 (Rilievo delle Difformità)
- Allegato n°12 (Attestato di Prestazione Energetica)
- Allegato n°13 (Millesimi di Proprietà e Spese Condominiali insolute)
- Allegato n°14 (Divisione dell'immobile in funzione del valore della quota oggetto di esecuzione)



TRIBUNALE DI TERNI

Giudice GIUBILEI NATALIA causa n° 121/2016 r.es.imm.

1

## **ALLEGATO N°8**

- Documentazione Fotografica



1-vista su via Pola



2-vista su via Pola



3-vista delle vetrine del locale da via Pola



4-vista retro dell'edificio





5-Accesso del locale con vista su via Pola



6-interno del locale



7-interno del locale



8-interno del locale



**9-interno del locale**



**10-interno del locale, antibagno e bagno 1**



**11-interno del locale, bagno 2**



**particolare dei sanitari**



# CORPO A PIANO TERRA

## PUNTI DI VISTA DEGLI SCATTI FOTOGRAFICI

