



*Tribunale di Terni*

*Ufficio del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari*

*Dott.ssa Natalia Giubilei*

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **58/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20.10.16 ORE 10.10**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Gianna Galliccia**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotti 001 - Fabbricato , 002 -</b> <b>TERRENO</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Geom. Claudio Berretti

**Codice fiscale:** BRRCLD58T05L117H

**Studio in:** Via Gramsci 6 - 05100 Terni

**Email:** berretti.claudio@tiscali.it

**Pec:** claudio.berretti@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Corpo:** Fabbricato

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 103, particella 707, subalterno 3, indirizzo Via Maestri del Lavoro 15, piano T-1S, comune TERNI, categoria D/8, rendita € 3072,92

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** Terreno

**Categoria:** artigianale

**Dati Catastali:** OMISSIS, nato a Narni il 20-05-1938, sezione censuaria Ternifoglio 103, particella 707, qualità ENTE URBANO (Partita 1), superficie catastale 3240

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Corpo:** Fabbricato

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** Terreno

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Corpo:** Fabbricato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** Terreno

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Corpo:** Fabbricato  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** Terreno  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Corpo:** Fabbricato  
Regime Patrimoniale: comunione legale  
Comproprietari: OMISSIS

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** Terreno  
Regime Patrimoniale: comunione legale  
Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Corpo:** Fabbricato  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** Terreno  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Corpo:** Fabbricato  
**Continuità delle trascrizioni:**

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** Terreno  
**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Maestri del Lavoro n°15 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Prezzo da libero:** € 296.000,00

**Prezzo da occupato:** € 200.000,00

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Prezzo da libero:** € 167.500,00

**Prezzo da occupato:** € 110.000,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Via Maestri del Lavoro n°15

**Lotto: 001 - Fabbricato**

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: Fabbricato.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Terni, Via Maestri del Lavoro n°15**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: Diritti spettanti in via solidale ognuno per la piena proprietà (1/1) ai coniugi in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 103, particella 707, subalterno 3, indirizzo Via Maestri del Lavoro 15, piano T-1S, comune TERNI, categoria D/8, rendita € 3072,92

Confini: OMISSIS, strada comunale salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E DI DESTINAZIONE, MODESTO AMPLIAMENTO VETRINA

Regolarizzabili mediante: PROCEDURA DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: REDAZIONE NUOVE PLANIMETRIE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E DI DESTINAZIONE.

REDAZIONE PRATICA DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile in trattazione è situato nella periferia ovest del comune di Terni a circa 3 chilometri dal centro, è posto nella zona industriale della città denominata zona "Sabbione"; tale area è costellata da industrie di media e grande dimensione, nonché di immobili a carattere artigianale di tutti i tipi. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e collegata con la superstrada Terni-Orte che raggiunge l'autostrada A1 direzione Roma-Firenze.L'immobile, di forma rettangolare, è

situato nella particella catastale n°707, ed è posto su 3 livelli, il livello seminterrato, il piano terra ed il piano primo. Oggetto della presente stima è il livello seminterrato ed il livello terra, contraddistinto catastalmente con il sub. 3 il quale è destinato prevalentemente ad attività commerciale e relativi servizi; al piano primo sono presenti due appartamenti non rientranti nella presente procedura. Il fabbricato comprende anche la corte di terreno circostante, partic. 707, per la quale si dirà nel successivo corpo. L'edificio fu realizzato nei primi anni ottanta ed è composto da una struttura in cemento armato. Il piano seminterrato, raggiungibile da una rampa esterna, è destinato a deposito macchinari, magazzino; allo stesso livello sono presenti delle partizioni interne per servizi e locali cantina. Il piano terra (rialzato) è destinato a magazzino/vendita e relativo negozio, allo stesso piano sono presenti alcuni vani adibiti ad ufficio; l'attività prevalente praticata è la rivendita di materiali elettrici, idrici, di riscaldamento, corpi illuminanti e quanto altro attinente l'elettricità. I due piani sono collegati da una scala interna, ma l'accesso al negozio può avvenire anche dagli ingressi posti al lato nord ovest.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Industrie chimiche.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, artigianali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Borgo storico di Collescipoli, campagne limitrofe, borgo storico di Narni.

**Attrazioni storiche:** Borgo storico di Collescipoli, campagne limitrofe, borgo storico di Narni.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus locale e linea extraurbana nelle vicinanze 500 ml.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile risulta attualmente in attività come rivendita materiali elettrici ecc.

### 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:

- Descrizione onere: CREDITI A FAVORE DI EQUITALIA CENTRO SPA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.309,81, oltre a d interessi maturati.; ricorso per intervento in esecuzione immobiliare con nota del 23-06-2016.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di NOTAIO CIRILLI PAOLO in data 24/03/2010 ai nn. 40382/14841; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/03/2010 ai nn. 3804/613

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 512000; Importo capitale: € 256000 ; A rogito di NOTAIO FILIPPETTI CARLO in data 12/06/2009 ai nn. 48864/29657 in data 15/06/2009 ai nn. 7157/1222

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di NOTAIO FILIPPETTI CARLO in data 12/06/2009 ai nn. 48864/29657 iscritto/trascritto a TERNI in data 08/03/2016 ai nn. 2335/1659;  
;

### 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nulla rilevato

**Millesimi di proprietà:** Non esistono

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non accessibile a meno di esecuzione di servo scala all'esterno

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile

**Note Indice di prestazione energetica:** "G"

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

**Avvertenze ulteriori:** Non riscontrati

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di .....

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/07/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 17/07/1979, ai nn. 23579; trascritto a TERNI, in data 28/07/1979, ai nn. 5309/4182.

Note: Senza indicazione del regime patrimoniale dell'acquirente.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5197 del 27/02/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: pratica originaria

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI ED ABITAZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/06/1982 al n. di prot. 169

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1982 al n. di prot. 15777

NOTE: Ulteriore agibilità del 23-06-1987 n°18651

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vetrina in ampliamento al lato nord per mq. 17,09, ed inserimento uffici (cambio d'uso)

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Vetrina in ampliamento al lato nord per mq. 17,09, la parte nord ovest è stata destinata a negozio di vendita, al posto del previsto deposito materiali elettrici, nonché cambio d'uso per uffici. Non è stato reperito il corrispondente titolo edilizio.

ampliamento vetrina, e cambio destinazione d'uso da deposito materiali elettrici a negozio ed uffici: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n° 307 del 15/12/2008



Zona omogenea:	D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Parte Operativa art. 80: OP-Art.80 Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F) 1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq. 2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. 3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni: a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio; b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq. 4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili: a) Attività assistenziali (ambulatori); b) Istruzione, formazione, convegnistica; c) Attività sportive (palestre, circoli sportivi); d) Pubblici esercizi (mense, ristoranti, bar); e) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali). 5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani; b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di 8 ml., che potrà ridursi a 5 ml. per le costruzioni civili e comunque nel rispetto DM 2 Aprile 1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992; c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR 31/97 e s.m.i., dall'art.5 del DM 2 Aprile 1968 n.1444; d)</p>

costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq.; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. nei lotti inferiori a mq.1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150. qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano. 6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444. 7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine, nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml. 5. 8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art.33 e 34. 9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc2 sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche. 10. Nei cambiamenti di destinazione d'uso da industria ed artigianato a commercio devono essere verificati gli standards urbanistici per spazi pubblici e per parcheggi. 11. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere collocati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art. 26 della LR 31/97 e s.m.i.. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml.1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante. 12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli. 13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

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:	nessun limite
Rapporto di copertura:	lotti superiori a mq. 1000
Altezza massima ammessa:	nessun limite, ad eccezione del rispetto delle dis
Volume massimo ammesso:	nessun limite, ad eccezione del rispetto delle di
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1080 mq.
Altro:	la potenzialità edificatoria è intesa per l'intero lotto particella 707,
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Fabbricato**

L'immobile in trattazione è situato nella periferia ovest del comune di Terni a circa 3 chilometri dal centro, è posto nella zona industriale della città denominata zona "Sabbione"; tale area è costellata da industrie di media e grande dimensione, nonché di immobili a carattere artigianale di tutti i tipi. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e collegata con la superstrada Terni-Orte che raggiunge l'autostrada A1 direzione Roma-Firenze. L'immobile, di forma rettangolare, è situato nella particella catastale n°707, ed è posto su 3 livelli, il livello seminterrato, il piano terra ed il piano primo. Oggetto della presente stima è il livello seminterrato ed il livello terra, contraddistinto catastalmente con il sub. 3 il quale è destinato prevalentemente ad attività commerciale e relativi servizi; al piano primo sono presenti due appartamenti non rientranti nella presente procedura. Il fabbricato comprende anche la corte di terreno circostante, partic. 707, per la quale si dirà nel successivo corpo. L'edificio fu realizzato nei primi anni ottanta ed è composto da una struttura in cemento armato. Il piano seminterrato, raggiungibile da una rampa esterna, è destinato a deposito macchinari, magazzino; allo stesso livello sono presenti delle partizioni interne per servizi e locali cantina. Il piano terra (rialzato) è destinato a magazzino/vendita e relativo negozio, allo stesso piano sono presenti alcuni vani adibiti ad ufficio; l'attività prevalente praticata è la rivendita di materiali elettrici, idrici, di riscaldamento, corpi illuminanti e quanto altro attinente l'elettricità. I due piani sono collegati da una scala interna, ma l'accesso al negozio può avvenire anche dagli ingressi posti al lato nord ovest.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: Diritti spettanti in via solidale ognuno per la piena proprietà (1/1) ai coniugi in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **599,69**

E' posto al piano: Seminterrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n°15; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 3,00 a 4,38 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, necessitano alcuni interventi di ripristino dei parte del copriferro dei frontalini in cemento armato, e ripristino pozzetti al seminterrato per alcune infiltrazioni d'acqua.

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

Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</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> - Note: copriferro dei frontalini terrazza superiore da ripristinare
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>parte in ghiaia e parte in massetto in calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>Intonacati e tinteggiati</b> condizioni: <b>buone</b>

Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: E' presente la serranda avvolgibile esterna
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>parte in mattonelle in gres, parte intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	tipologia: <b>non presente</b>
Antincendio	tipologia: <b>non presente</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b>
Ascensore	tipologia: <b>non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Telefonico

tipologia: **Non allacciato** centralino: **assente** condizioni: **scarse**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **split a pompa di calore** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Vedi "Criteri e Fonti" del lotto- I valori dell'Agenzia delle Entrate non sono congruenti per periodo (secondo semestre 2015) e per destinazione d'uso in quanto sono soltanto afferenti alle abitazioni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito macchinari/magazzini, interrato	sup lorda di pavimento	308,39	1,12	344,18
piano terra: magazzino	sup lorda di pavimento	170,21	1,07	181,42
Piano terra: uffici	sup lorda di pavimento	31,00	1,07	33,04
Piano terra: negozio	sup lorda di pavimento	90,09	1,07	96,02
		<b>599,69</b>		<b>654,67</b>

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: condizionatori con pompa di calore

Stato impianto: normale

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile 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 - Eventuali ulteriori informazioni: vedasi stima del terreno

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello della STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) €/mq. Criteri utili per la misurazione degli immobili: I criteri per il computo delle superfici commerciali, sono quelli adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, identificati dalla Norma ex UNI 10750:2005 (Agenzie Immobiliari - requisiti del Servizio). La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale direzionale, industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali sono state considerate: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è effettuato con i criteri seguenti, ove presenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; c) 50% del Box; d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm; Per il computo delle superfici scoperte, (ove presenti), inoltre vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte; b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati; c) 35% dei patii e dei porticati; d) 60% delle verande; e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso e-

esclusivo; f) 15% dei giardini di appartamento; g) 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non eccedono il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e ubicazione. Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, osservatori del mercato immobiliare. Ai fini della presente perizia ci si è riferiti ai Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, con rilevazioni dei prezzi del comune di Terni, secondo trimestre 2016, che hanno evidenziato un mercato immobiliare sufficiente. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Nella valutazione della unità immobiliare, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, sono stati considerati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. In particolare, si è tenuto conto: della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti: - destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione; - caratteristiche architettoniche; - piano, esposizione, luminosità. Altri elementi importanti ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente agli immobili residenziali, ove applicabili), sono: - ascensore; - sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.); - terrazze, balconi; - giardino privato e/o spazio aperto esclusivo; - giardino condominiale; - posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune); - posto auto scoperto esclusivo ed assegnato; - presenza di cantina, fondo, soffitta - sottotetto; - riscaldamento centralizzato o autonomo; - doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi; - vano con destinazione cucina con almeno una finestra; - interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni; - conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza; I valori riportati sono riferiti ad edifici con attestazioni di prestazione energetica presuntiva, che comunque non si discosterà di molto dall'attestazione finale certificata. Sono stati consultati anche i listini OMI Agenzia del Territorio.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 400-500

€/mq lordo per magazzini

650 €/mq lordo uffici;

1.100 €/mq lordo negozi

;



Altre fonti di informazione: LISTINI OMI AGENZIA DEL TERRITORIO.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Fabbricato. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito macchinari/magazzini, interrato	344,18	€ 400,00	€ 137.671,46
piano terra: magazzino	181,42	€ 500,00	€ 90.710,87
Piano terra: uffici	33,04	€ 650,00	€ 21.477,28
Piano terra: negozio	96,02	€ 1.100,00	€ 105.626,65
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 355.486,26
Valore corpo			€ 355.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 355.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 355.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	654,67	€ 355.000,00	€ 355.000,00

### 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% )	€ 53.250,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 900,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili, fabbricato e terreno possono essere comodamente divisi, anche a due persone terze, in quanto è possibile tramite unico accesso poter gestire l'attività commerciale praticata ai piani terra ed interrato, e realizzare un'ulteriore edificio retrostante, per esercitare una diversa attività anche artigianale senza la possibilità di interferenze, peraltro vi è la possibilità, ove se ne ravvede la necessità, di poter aprire un'ulteriore accesso indipendente verso la via Maestri del Lavoro.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 296.050,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 200.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 296.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Ordinario

**Lotto: 002 - TERRENO**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Terreno.****artigianale sito in frazione: Terni, Via Maestri del Lavoro n°15**

Note: Terreno destinato ad attività industriale, artigianale e commerciale

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: Diritti spettanti in via solidale ognuno per la piena proprietà (1/1) ai coniugi in regime di comunione legale dei beni, con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS, nato a Narni il 20-05-1938 , sezione censuaria Terni, foglio 103, particella 707, qualità ENTE URBANO (Partita 1), superficie catastale 3240Millesimi di proprietà di parti comuni: nessunoConfini: OMISSIS, strada comunale salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi del terreno di corte dell'immobile posto al lato sud del fabbricato di cui al lotto n°1. Il terreno è di forma pressoché quadrata, gode di buona giacitura in quanto pressoché pianeggiante, di ottima esposizione, è servito dalle infrastrutture a rete, vista la presenza dell'edificio di cui al lotto n°1 e di immobili circostanti. Il terreno è completamente recintato, sia da rete metallica in acciaio sia da muri in cemento armato nel lato sud; la recinzione è quasi completamente coperta da siepi di altezza superiore al m, 1,50. L'accesso al terreno avviene, tramite cancello carrabile, da Via Maestri del Lavoro. Nel lato est è presente un accesso con cancello, sempre su Via Maestri del Lavoro, con strada di accesso, utilizzata come passaggio servente le abitazioni al piano primo, le quali, non rientrano nella presente procedura. Il terreno risulta appetibile nel mercato immobiliare locale per la destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale. Al centro del terreno sono presenti delle costruzioni provvisorie, (non infisse stabilmente al suolo), formate da capanne in lamiera, parzialmente in legno, in ferro, con struttura precaria, destinate a ricovero attrezzi, magazzino ecc.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Industrie chimiche.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, artigianali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Borgo storico di Collescipoli, campagne limitrofe, borgo storico di Narni.

**Attrazioni storiche:** Borgo storico di Collescipoli, campagne limitrofe, borgo storico di Narni.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus locale e linea extraurbana nelle vicinanze 500 ml.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nel terreno è presente una strada di accesso (servitù di fatto), per passaggio nel lato est, servente la scala sud agli immobili al piano primo non oggetto della presente procedura, vedasi foto 39-40-42 della documentazione fotografica allegata.

### 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:

- Descrizione onere: CREDITI A FAVORE DI EQUITALIA CENTRO SPA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.309,81 oltre ad interessi maturati; Ricorso per intervento in esecuzione immobiliare con nota del 23-06-2016.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di NOTAIO CIRILLI PAOLO in data 24/03/2010 ai nn. 40382/14841; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/03/2010 ai nn. 3804/613

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 512000; Importo capitale: € 256000 ; A rogito di FILIP-

PETTI CARLO in data 12/06/2009 ai nn. 48864/29657; Iscritto/trascritto a TERNI in data 15/06/2009 ai nn. 7152/1222

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di FILIPPETTI CARLO in data 12/06/2009 ai nn. 48864/29657 iscritto/trascritto a TERNI in data 08/03/2016 ai nn. 2335/1659;

#### 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

artigianale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di fabbricati posticci al centro del terreno

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Fabbricati posticci in lamiera, ferro e legno, non stabilmente infissi al suolo e parzialmente senza copertura

Demolizione e smaltimento fabbricati posticci compreso il loro contenuto: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricati che possono essere agevolmente demoliti, in quanto baracche con struttura semplice non stabilmente infissi al suolo.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	D2F
Norme tecniche di attuazione:	<p>Parte Operativa art. 80: OP-Art.80 Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F) 1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq. 2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. 3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni: a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio; b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq. 4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili: a) Attività assistenziali (ambulatori); b) Istruzione, formazione, convegnistica; c) Attività sportive (palestre, circoli sportivi);</p>

d) Pubblici esercizi (mense, ristoranti, bar); e) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali). 5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani; b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di 8 ml., che potrà ridursi a 5 ml. per le costruzioni civili e comunque nel rispetto DM 2 Aprile 1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992; c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR 31/97 e s.m.i., dall'art.5 del DM 2 Aprile 1968 n.1444; d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq.; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. nei lotti inferiori a mq.1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150. qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano. 6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444. 7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine, nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml. 5. 8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art.33 e 34. 9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc2 sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche. 10. Nei cambiamenti di destinazione d'uso da industria ed artigianato a commercio devono essere verificati gli standards urbanistici per spazi pubblici e per parcheggi. 11. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne

	la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere collocati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art. 26 della LR 31/97 e s.m.i.. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml.1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante. 12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli. 13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.
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:	nessun limite
Rapporto di copertura:	lotti superiori a 1000 mq.
Altezza massima ammessa:	nessun limite ad ecc. distanze confini e strade
Volume massimo ammesso:	nessun limite ad ecc. distanze confini e strade
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1080 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

Trattasi del terreno di corte dell'immobile posto al lato sud del fabbricato di cui al lotto n°1. Il terreno è di

forma pressoché quadrata, gode di buona giacitura in quanto pressoché pianeggiante, di ottima esposizione, è servito dalle infrastrutture a rete, vista la presenza dell'edificio di cui al lotto n°1 e di immobili circostanti. Il terreno è completamente recintato, sia da rete metallica in acciaio sia da muri in cemento armato nel lato sud; la recinzione è quasi completamente coperta da siepi di altezza superiore al m, 1,50. L'accesso al terreno avviene, tramite cancello carrabile, da Via Maestri del Lavoro. Nel lato est è presente un accesso con cancello, sempre su Via Maestri del Lavoro, con strada di accesso, utilizzata come passaggio servente le abitazioni al piano primo, le quali, non rientrano nella presente procedura. Il terreno risulta appetibile nel mercato immobiliare locale per la destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale. Al centro del terreno sono presenti delle costruzioni provvisorie, (non infisse stabilmente al suolo), formate da capanne in lamiera, parzialmente in legno, in ferro, con struttura precaria, destinate a ricovero attrezzi, magazzino ecc.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: Diritti spettanti in via solidale ognuno per la piena proprietà (1/1) ai coniugi in regime di comunione legale dei beni, con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.895,00**

il terreno risulta di forma pressoché quadrata ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente -

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

Sistemazioni agrarie -

Colture erbacee nessuna

Colture arboree siepi, alcuni ulivi, alcuni alberi alto fusto

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato dei terreni fabbricabili posti nella zona industriale/artigianale, distinguendo il valore per destinazione d'uso a parcheggi e zona edificabile. Il calcolo è stato ponderato presumendo una edificazione possibile per capannone di mq. 1080 alto mediamente ml.5,00, (peraltro già autorizzato con concessione n° 169 del 18-06-1982, progetto che si allega), tenendo in considerazione le norme di PRG. e la realizzazione di parcheggi per un minimo di 30 mq ogni 100 mq. di superficie coperta. Sup. catastale 3240, detratto il sedime dell'immobile esistente, restano 2.895 mq.; parcheggi minimi da realizzare mq. 324, area edificabile rimanente mq. 2.571

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale netta	2.571,00	1,00	2.571,00
Area destinata a parcheggi	sup reale netta	324,00	1,00	324,00
		<b>2.895,00</b>		<b>2.895,00</b>



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: vedasi stima del terreno Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Dalle verifiche svolte, sia sul PRG sia sul PIANO REGIONALE PER LA BONIFICA DELLE AREE INQUINATE (ALLEGATO B alla D.G.R. 6 OTTOBRE 2008 n° 1536 ) l'area interessata non presenta prescrizioni di legge relative ad adempimenti specifici in tema di inquinamento ambientale, sia presunto sia conclamato. L'area è infatti fuori dalle zone censite che devono ottemperare alle disposizioni del Piano regionale di bonifica e del D.lgs 152/20006.

I materiali al centro del terreno, devono essere smaltiti da ditte specializzate che dovranno rilasciare i relativi documenti dell'avvenuto smaltimento secondo le norme di legge.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato dei terreni fabbricabili posti nella zona industriale/artigianale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 75/mq. valore medio;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari della zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	2.571,00	€ 75,00	€ 192.825,00
Area destinata a parcheggio	324,00	€ 35,00	€ 11.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.165,00
Valore corpo			€ 204.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	artigianale	2.895,00	€ 204.000,00	€ 204.000,00

**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% )	€ 30.600,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 900,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili, fabbricato e terreno possono essere comodamente divisi, anche a due persone terze, in quanto è possibile tramite unico accesso poter gestire l'attività commerciale praticata ai piani terra ed interrato, e realizzare un'ulteriore edificio retrostante, per esercitare una diversa attività anche artigianale senza la possibilità di interferenze, peraltro vi è la possibilità, ove se ne ravvede la necessità, di poter aprire un'ulteriore accesso indipendente verso la via Maestri del Lavoro.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 167.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 110.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 167.500,00

**ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica;
2. Elaborati grafici;
3. Elenco ispezioni imm.;
4. Elenco ispezioni partic. 707;
5. Estratto di mappa;
6. Nota di trascrizione atto d'acquisto;
7. Planimetria sub.3;
8. Progetto originario 169- del 1982;
9. Stralcio PRG Terni;
10. Visura al catasto terreni;
11. Visura storica catasto del sub. 3;
12. Visura al catasto del sub. 3

Data generazione:  
16-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Claudio Berretti**