TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

Contro:

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **189/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2014
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**
Custode Giudiziario: **Marco Panebianco**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Trabalza Paolo**
CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L117O
PARTITA IVA: 01367140553
Con studio in: Via F. Filzi, 7 - Terni
telefono: 0744/58547
fax: 0744/58547
email: sta.lt@libero.it

Beni in **Amelia (Terni)**
Via del Teatro n°22
Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TEATRO - BAR E SPAZI ATTREZZATI. Amelia (Terni) Via del Teatro n°22
Piena proprietà per la quota di 1/1 di Teatro sito in Amelia (Terni) Via del Teatro n°22.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: , foglio 69, particella 121, subalterno 2, categoria D/3, classe consistenza , superficie piano S1-T-1-2 rendita € 12.000,00,
Coerenze: salvo altri.
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: , foglio 69, particella 121, subalterno 3, categoria C/1, classe 6 consistenza 353 mq, superficie piano S1-T rendita € 5.359,89,
Coerenze: , salvo altri.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Teatro Sociale di Amelia viene realizzato nel 1783, ad opera dell'architetto Conte Stefano Cansacchi, assai stimato anche oltre i confini dello Stato, esponente dell'Accademia perugina del Disegno. Numerosi sono stati gli interventi di ammodernamento e restauro, che si sono succeduti negli oltre due secoli di vita del Teatro. Nel 1823 fu aperta la fossa orchestrale o "golfo mistico", per rispondere alle esigenze imposte dal nuovo modello di opera lirica. Nel 1866, eliminate due grandi statue che erano state poste dal Cansacchi ad ornamento dei due lati del proscenio, furono realizzati gli attuali sei palchi di proscenio, che, in aggiunta ai 44 preesistenti, portarono il numero totale dei palchi ai 50 attuali, distribuiti sui tre ordini (17 per ciascun ordine, con lo spazio centrale del primo ordine occupato dalla porta d'ingresso) oltre all'ampio loggione . Negli anni tra il 1880 e il 1886 tra l'altro, furono eseguite le decorazioni e gli affreschi, che tuttora mirabilmente ornano il Teatro, ad opera di Domenico Bruschi, artista assai celebrato per i suoi interventi in altri teatri.
L'ultimo restauro terminato nel 2006 ha consentito il recupero dello spazio esterno adattato a teatro all'aperto (220 posti ca.) e comprendente il belvedere sottostante la splendida vallata nonché, nel sotterraneo, una nuova sala del ridotto debitamente attrezzata di tutti i confort.
Il teatro amerino costituisce uno dei rari residui esemplari di teatro settecentesco realizzato interamente in legno, dalle strutture ai meccanismi scenici tuttora perfettamente funzionanti, nel corso della sua storia. Il Ministero dei Beni Culturali a dichiarato il Teatro di Amelia monumento di particolare interesse storico ed artistico.
Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 660
Geometra TRABALZA PAOLO

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di contro derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato registrato Terni in data 23/12/2004 ai nn. 9827 iscritto/trascritto a Terni in data 24/12/2004 ai nn. 3857
  Importo ipoteca: **€ 1.500.000,00**.
  Importo capitale: **€ 750.000,00**.
  gravante su NCEU Fo 69 p.lla 121 e NCT Fo 69 p.lla 230-231-121

Ulteriori informazioni:
AMELIA VIA DEL TEATRO N. 22, PROVVISTA DI PERSONALITA GIURIDICA ED ISCRITTA AL N. 22/2004 DEL REGISTRO DELLE PERSONE GIURIDICHE PRESSO LA PREFETTURA DI TERNI. LA "MUTUATARIA" SI OBBLIGA A RIMBORSARE ILMUTUO NEL TERMINE MASSIMO DI ANNI 30 (TRENTA), MEDIANTE PAGAMENTO DI RATE SEMESTRALI O MENSILI POSTICIPATE ALLE SCADENZE CHE SARANNO CONVENUTE NEGLI ATTI DI QUIETANZA. LA "MUTUATARIA" POTRA OTTENERE, D'INTESA CON LA "BANCA" IN SEDE DI STIPULAZIONE DI TALI ATTI, UN DIVERSO TERMINE, COMUNQUE SUPERIORE A 18 (DICIOTTO) MESI, LA CUI CONCESSIONE VERRA VALUTATA DALLA "BANCA" IN RELAZIONE ALLA SITUAZIONE DEL MERCATO FINANZIARIO DELL'EPOCA. LE RATE SEMESTRALI O MENSILI DIAMMORTAMENTO - SALVO SPECIFICHE PATTUIZIONI DA CONCORDARE FRA LE PARTI IN SEDE DI STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI QUIETANZA - COMPRENDERANNO UNA QUOTA DI CAPITALE E UNA QUOTA DI INTERESSI CALCOLATI, AL TASSO, FISSO O VARIABILE A SCELTA DELLA "MUTUATARIA" CHE VERRA FISSATO, UNITAMENTE ALLE MODALITA E TERMINI DI RIMBORSO, IN SEDE DI STIPULAZIONE DEI SUDDETTI ATTI, IN MISURA COMUNQUE NON SUPERIORE A QUELLA RIPORTATA TEMPO PER TEMPO NEI FOGLI INFORMATIVIPUBBLICATI DALLA "BANCA" AI SENSI DELL'ART. 116 DEL D.LGS. N. 385/93: ATTUALMENTE IL TASSO DI INTERESSE MASSIMO PER I MUTUI A TASSO FISSO E PARI AL 6% (SEI PER CENTO) NOMINALE ANNUO. LA "MUTUATARIA" PRENDE SPECIFICAMENTE ATTO CHE IL RIFERIMENTO ALL'OPZIONE DI RIMBORSO IN RATE MENSILI DEVE INTENDERSI OPERANTE ESCLUSIVAMENTE PER LE MODALITA DI AMMORTAMENTO A TASSO FISSO CON ADDEBITO DELLE RATE SU CONTO CORRENTE.IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISTA CHE SARA PROCURATA PER L'EROGAZIONE DEL MUTUO, GLI INTERESSI DOVUTI POTRANNO ESSERE INDICIZZATI E IL CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEGLI STESSI SARA PRECISATO, MEDIANTE L'UTILIZZO DI PARAMETRI AVENTI I REQUISITI DI CERTEZZA E DI PUBBLICITA, NEGLI ATTI DI QUIETANZA. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO SARA DI NORMA PRECEDUTO DA UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NEL CORSO DEL QUALE SULLE SOMME EROGATE SARANNODOVUTI, FINO ALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, GLI INTERESSI AL TASSO FISSATO NEGLI ATTI DI QUIETANZA. LA MUTUATARIA POTRA RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE, IL CAPITALE MUTUATO, SECONDO LE DIVERSE MODALITA CHE SARANNO PRECISATE NEGLI ATTI DI QUIETANZA. L'IMPORTO RIMBORSATO ANTICIPATAMENTE DOVRA ESSERE VERSATO IN CONTANTI E OGNI ESTINZIONE PARZIALE AVRA L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATESUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO DI ESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO. PER IL MUTUO L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO, PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E PARI INDICATIVAMENTE AL 6,52% (SEI VIRGOLA CINQUANTADUE PER CENTO) NELL'IPOTESI DI INDICAZIONE DEL TASSO FISSO CON RIMBORSO MEDIANTERATE SEMESTRALI COSTANTI, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "E". OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA MUTUATARIA ED A FAVORE

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 800
Geometra TRAMAZZA PAOLO

DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.IL TASSO DI MORA VERRA STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1? APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1? LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META, PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATOTRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI A 8,145% (OTTO VIRGOLA CENTOQUARANTACINQUE PER CENTO) ANNUO, PER IL TASSO FISSO E 5,76% (CINQUE VIRGOLA SETTANTASEI PER CENTO) ANNUO PER IL TASSO VARIABILE. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA STABILITOSEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO NOMINALE LETTERA PER DEPOSITI IN EURO A 6 (SEI) MESI - DENOMINATO "EURIBOR - CALCOLATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES, RESO NOTO A MEZZO DELLE AGENZIE DI INFORMAZIONE E DI NORMA PUBBLICATO SU "IL SOLE-24 ORE".PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTODELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTELE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 TERZO COMMA D.LGS. 385/93 L'IPOTECA A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL MUTUO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DEL PRESENTE CONTRATTOGARANTISCE IL CREDITO DELLA BANCA FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA "BANCA", AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA, ELEGGE SPECIALE DOMICILIO IN TERNI PIAZZA TACITO N. 9, PRESSO LA LOCALE DIPENDENZA, E, AD OGNI ALTRO EFFETTO DELL'ATTO COME PER QUALSIASI GIUDIZIO, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA, VIA VITTORIO VENETO N. 119. LA "MUTUATARIA" A TUTTI GLI EFFETTI DELL'ATTO, ELEGGE DOMICILIO COMEIN COMPARSA O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI AMELIA.
Annotazioni:
annotazione presentata il 15/10/2005 n° 1962 tipo atto erogazione a saldo.

- Ipoteca legale attiva a favore di contro
derivante da ipoteca legale esattoriale registrato Terni in data 21/05/2009 ai nn. 8286 iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2009 ai nn. 1110
Importo ipoteca: **€ 5.789,66.**
Importo capitale: **€ 1.944,09.**
gravante su NCEU Fo 69 p.lla 121 sub. 3
Ulteriori informazioni:
OLTRE AGLI INTERESSI MATURANDI DI CUI ALL'ART. 30 DEL DPR 29/09/1973, N. 602 E/O ALL'ART. 61, COMMA 6, DEL DPR 28/01/1988, N. 43 E AI COMPENSI MATURANDI, STABILITI DAL DECRETO MIN. FINANZE DEL 21/11/2000 - G.U. N. 30 DEL 06/02/2001 E LE SANZIONI E SOMME AGGIUNTIVE MATURANDE DI CUI ALL'ART. 27 D. LGS. 26/02/1999 N. 46. GLI INTERESSI DI MORA RISULTANO CALCOLATI ALLA DATA DEL 21/05/2009 . DAL GIORNO SUCCESSIVO E FINO ALLA DATA DI PAGAMENTO ANDRANNO ATTUALMENTE INCREMENTATI DI EURO 0,45355 GIORNALIERI (D.D. 28/07/2000 PUBBLICATO SU G.U. N. 188 DEL 12/08/2000).
Annotazione: annotazione presentata il 12/02/2013 n° 245, tipo atto cancellazione totale.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro
derivante verbale pignoramento immobile registrato Terni in data 05/11/2009 ai nn. 867 iscritto/trascritto a Terni in data 01/02/2010 ai nn. 906
Gravante su NCEU Fo 69 p.lla 121 sub 2 e 3

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo
Geometra
TRABALZA PAOLO

- Pignoramento a favore di contro
derivante da verbale pignoramento immobile registrato Terni in data 11/10/2012 ai nn. 928
iscritto/trascritto a Terni in data 20/12/2012 ai nn. 9601
Gravante su NCEU Fo 69 p.lla 121 sub 2 e 3

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **ante ventennio** al **attuale proprietario**
Non si rintraccia provenienza presso l'Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari, da consultazione cartacea presso l'Archivio di Stato, risulta un carico immobiliare risalente al 1783

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:5475 del 13/09/1999
Intestazione:"
tipo pratica:Concessione Edilizia
Per lavori:Consolidamento ed adeguamento strutture in Amelia
Rilascio in data 13/09/1999 al n. di prot. 5475

Identificativo:10449 del 07/11/2001
Intestazione:
tipo pratica:Concessione Edilizia
Per lavori:Ristrutturazione ed adeguamento alla normativa sulla sicurezza - risanamento da lesione sismiche, Teatro Sociale in Amelia
Rilascio in data 07/11/2001 al n. di prot. 10449

Identificativo:6122 del 01/08/2002
Intestazione:
tipo pratica:Concessione Edilizia
Per lavori:Completamento lavori consolidamento ed adeguamento strutturale ed impiantistico
Rilascio in data 01/08/2002 al n. di prot. 6122

Identificativo:6931 del 21/10/2005
Intestazione:'
tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori:variante concessione edilizia 6122 del 01/08/1922
Rilascio in data 21/10/2005 al n. di prot. 6931
Abitabilità/agibilità in data 31/03/2007al n. di prot. 3958
L'agibilità è stata successivamente rinnovata ed autorizzata in data 10/10/2007

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
  Sono state riscontrate modestissime irregolarità interne di scarsa rilevanza
  Regolarizzabili mediante:

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra TRABALZA PAOLO

Descrizione : **Teatro** di cui al punto **TEATRO - BAR E SPAZI ATTREZZATI**

Il teatro Sociale di Amelia, costruito verosimilmente nell'anno 1783, si trova ubicato nel centro del Comune di Amelia (Terni), in via del Teatro n°22. Il manufatto ricade nella zona territoriale omogenea A "centro storico", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Amelia, approvato con delibera DPGR n°413 del 04/06/1993 e n°336 del 26/06/1998.
L'ingresso principale è sito su via del Teatro n°22, traversa di via Garibaldi; il teatro è altresì collegato con via degli Studiosi e via della Valle, in virtù di "vie di fuga" poste nella parte laterale dell'immobile.
Il teatro si compone come segue.
Nell'atrio principale, dove trova posto la biglietteria, è collegato attraverso un corridoio di forma semi curva all'ingresso della platea, ai servizi igenici per il pubblico ed al guardaroba.
Attraverso tre entrate distinte, è possibile accedere alla platea ed ai palchi del primo ordine, da dove, mediante due rape di scale poste alla destra ed alla sinistra dell'ingresso alla platea, si può accedere ai due ordini superiori, oltre al loggione, per un totale di complessivi 400 posti.
La platea, i tre ordini ed il loggione sono dotati di uscite di sicurezza, di cui la più recente, realizzata mediante una scalinata esterna in ferro, ubicata nel lato sud.
La struttura portante in elevazione dello stabile principale (platea e palcoscenico), è realizzata in muratura di pietrame, con copertura in legno costituita da orditura principale e secondaria, e sovrastante pianellato, recentemente ristrutturata. Gli ordini, suddivisi complessivamente in 50 palchi, ed il loggione presentano una struttura in legno e ferro, le pareti tinteggiate ed affrescate e la pavimentazione è in cotto.
Il palcoscenico, completamente in legno, presenta al disotto dello stesso, i meccanismi originali tuttora perfettamente funzionanti ma non più utilizzati per la movimentazione delle scene, così come quello riguardanti il meccanismo di discesa del lampadario della platea, presente nel sottotetto del teatro.
Adiacente al corpo principale del teatro, nel lato ovest, vi sono una serie di ambienti disposti sui piani terra e primo, adibiti a camerini, ripostigli, bagni, disimpegni oltre al foyer con soffitto completamente affrescato.
I suddetti ambienti sono pavimentati in cotto, con pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro semplice.
Nel zona sud del teatro, di recente ristrutturazione, sono stati ricavati al piano seminterrato la centrale termica ed il locale contenente il macchinario di afflusso aria al teatro, la sala bar per la somministrazione degli alimenti, la dispensa, i bagni, l'ufficio e l'archivio, con accesso diretto anche da via della Valle.
Dalla sala bar attraverso un'ampia apertura dotata di infisso in ferro a vetri, si accede ad un portico anch'esso recentemente ristrutturato, che conduce alla terrazza panoramica.
Al livello superiore, è stato ricavato un ampio spazio attrezzato, non ancora ultimato, da adibire a "teatro all'aperto", il tutto pavimentato in cotto, dotato di: servizio igenico (non ultimato), ascensore, oltre a due piccoli vani, posti ai lati del palcoscenico, ad uso locale quadro contatori elettrici e ripostiglio.
L'intera struttura è dotata di agibilità a livello urbanistico ed impiantistico, nonché delle necessarie autorizzazioni all'esercizio delle attività teatrali ed in particolare, del certificato di prevenzione incendi con scadenza 31/12/2016.

Superficie complessiva di circa mq **10.560,00**
è posto al piano S1-T-1-2, ristrutturato nel 2006, ha un'altezza interna Variabile.
E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Destinazione urbanistica:
Nel piano generale vigente: in forza di delibera in forza di delibera DPGR n°413 del 04/06/1993 e n°336 del 26/06/1998 è identificato nella zona Centro Storico

Conformità catastale:
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Sono state riscontrate modestissime irregolarità interne di scarsa rilevanza.
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

Variazione catastale DOCFA : **€ 2.000,00**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
TRASALLIZA PAOLO

Oneri totali : **€ 2.000,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
1. Bar, uffici, archivi, dispense e porticato	volume reale	1.215,00	1,00	1.215,00
2. spazio attrezzato	volume reale	415,00	1,00	415,00
3. scale di emergenza e bagni	volume reale	500	1,00	500
4. teatro platea, palcoscenico, fossa orchestra	volume reale	4.800,00	1,00	4.800,00
5. Hall, Foyer, camerini, bagni, locali vari	volume reale	3.630,00	1,00	3.630,00
		10.560,00		**10.560,00**

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: , foglio 69, particella 121, subalterno 2, categoria D/3, classe consistenza , superficie piano S1-T-1-2 rendita € 12.000,00,
Coerenze: , salvo altri.
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: , foglio 69, particella 121, subalterno 3, categoria C/1, classe 6 consistenza 353 mq, superficie piano S1-T rendita € 5.359,89,
Coerenze: , salvo altri.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerata la particolarità del bene da stimare e l'impossibilità di determinare il valore di mercato sulla scorta di beni simili, si è deciso di utilizzare il metodo estimativo del valore di surrogazione del bene esaminando il costo di ricostruzione ipotizzabile oggi, con tecniche costruttive, soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee, e facendo riferimento ai prezzi attuali. Il valore di mercato determinato con tale criterio è notoriamente un valore da considerare prudenziale.
Supponendo quindi la creazione di un bene di pari utilità, ovvero, come si è detto, la ristrutturazione del medesimo, si ridurrà il presunto valore dell'operazione della sola quota relativa alla vetustà della struttura, tralasciando, in merito alle soprascritte considerazioni, quanto relativo alla obsolescenza del complesso a compensazione del maggior pregio derivante dalla presenza di particolari finiture e decorazioni artistiche-architettoniche, difficilmente riproducibili. Un'ulteriore importante influenza sulla valutazione del Teatro Sociale di Amelia si può considerare derivante dalla riscoperta e rivalutazione dei teatri realizzati secondo i canoni tradizionali del cosiddetto teatro "all'italiana", di cui il Teatro Sociale di Amelia, con la sala a ferro di cavallo, i tre ordini di palchetti e il loggione, costituisce un valido esempio.
Il valore di surrogazione del Teatro Sociale di Amelia risulterà pertanto uguale al costo di riproduzione, ragionevolmente corretto nei diversi fattori che intercorrono alla sua determinazione, e presupponendo in tal modo di sopperire alla non perfetta surrogabilità del bene.
Nell'aspetto economico del costo di surrogazione l'ipotetico intervento si suppone attuato da un imprenditore marginale e di conseguenza, tra gli elementi concorrenti alla formazione del prodotto finito, cioè del costo insediativo, non risulterà incluso alcun profitto. Tale ipotesi è valida sia per un generico imprenditore privato in caso di mercato perfetto in libera concorrenza, sia per un imprenditore pubblico.

Stima del valore
Il procedimento di stima in questione si articola quindi nelle seguenti diverse fasi:
a) calcolo delle attuali volumetrie del complesso costruttivo;
b) individuazione dei costi di costruzione a nuovo per mc dell'edificio surrogante;
c) correzioni dei valori di costruzione influenzati dalle peculiarità artistico-architettoniche del complesso non perfettamente riproducibili e vetustà;
d) costo attuale dell'area edificabile.

Il più probabile valore del bene risulta allora dall'espressione

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
MANCINELLA PAOLO

Vs = a * b c d

a) Intendendo come costo di riproduzione del Teatro il costo che si dovrebbe sopportare attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio, si ipotizza la volumetria storicamente realizzata come se lo stesso identico spazio fosse edificabile oggi, indipendentemente dalle norme edilizie vigenti.

Nel dettaglio:

1. Superficie bar, uffici, archivi, dispense e porticato	= mq. 270,00
2. Superficie spazio attrezzato	= mq. 50,00
3. Superficie scala di emergenza, bagni	= mq. 50,00
4. Superficie teatro platea, palcoscenico, fossa orchestra	= mq. 300,00
5. Superficie Hall, Foyer, camerini, bagni, locali vari	= mq. 330,00

Calcolo dei volumi fuori terra

1. mq. 270,00 * h 4,50	= mc 1.215,00
2. mq. 50,00 * h 8,30	= mc 415,00
3. mq. 50,00 * h 10,00	= mc 500,00
4. mq. 300,00 * h 16,00	= mc 4.800,00
5. mq. 330,00 * h 11,00	= mc 3.630,00

Volume globale edificio (piani fuori terra - 1 2 3 4 5) = mc. 10.560,00

Nel procedimento di stima in esame si ritiene di non comprendere la volumetria corrispondente ai fondi dell'edificio in quanto gli stessi sono attualmente inutilizzabili.

b) Dalle ricerche di mercato eseguite e con l'utilizzo della "Tabella dei costi di costruzione, ristrutturazione/restauro dei manufatti edilizi" della Provincia di Grosseto, Dal "Prezziario Regionale delle Opere Edili" (2013), edito dalla Regione Umbria, si rileva il costo medio orientativo di costruzione dei piani residenziali di case di tipo civile che, ad Amelia si attesta su circa € 300,00 a mc lordo.

Non potendo reperire indici di costruzione riferiti a strutture teatrali, si ritiene comunque valido sviluppare l'analisi prezzi in relazione al dato su esposto.

L'ampia volumetria tipica della struttura teatrale, gli enormi spazi vuoti che sovrastano la platea ed il palcoscenico potrebbero consigliare l'adozione di un prezzo di costruzione inferiore a quello stabilito per il modulo abitativo. Ciò premesso il sopralluogo effettuato presso la struttura in oggetto ha imposto, però, una severa riflessione sul grado di rifinitura della struttura medesima. L'elevato pregio artistico che risalta da ogni decoro architettonico, l'età dell'edificio, la perfetta simmetria della costruzione ed il vincolo imposto dalla soprintendenza, la posizione dell'edificio, centro storico difficilmente raggiungibile con mezzi idonei alla costruzione ecc., conducono l'analisi verso l'adozione di un costo unitario a mc molto elevato.
Considerando costi di costruzione sensibilmente più contenuti per la zona servizi, quali bar e la zona attrezzata sovrastante, premiando invece l'elevato decoro della platea, dei diversi ordini di palchetti e del palcoscenico, si ritiene di valutare l'immobile utilizzando valori diversi per diverse tipologie costruttive.

1. Superficie bar, uffici, archivi, dispensa e porticato	= €/mc. 450,00
2. Superficie spazio attrezzato	= €/mc. 450,00
3. Superficie scala di emergenza, bagni	= €/mc. 450,00
4. Superficie teatro platea, palcoscenico, fossa orchestra	= €/mc. 550,00
5. Superficie Hall, Foyer, camerini, bagni, locali vari	= €/mc. 550,00

1.	€/mc. 450,00 * 1.215,00 = €	546.750,00
2.	€/mc. 450,00 * 415,00 = €	186.750,00
3.	€/mc. 450,00 * 500,00 = €	225.000,00
4.	€/mc. 550,00 * 4.800,00 = €	2.640.000,00

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra TRABALZA PAOLO

5. €/mc. 550,00 * 3.630,00 = € 1.996.500,00
Totale € 5.595.000,00

c) Come già evidenziato nella premessa, il teatro in oggetto ricalca la più tradizionale struttura "all'italiana". Nel complesso si tratta di un immobile di enorme pregio architettonico. Il recente intervento di ristrutturazione autorizzato anche dalla Soprintendenza, avvalora la necessità e anche il dovere morale di recuperare una struttura come quella stimanda che, ad oggi, rimane uno dei pochi esempi di teatro settecentesco ancora esistente.

Le tecnologie costruttive attuali impongono ritmi quantitativi e qualitativi profondamente diversi da quanto descritto. Probabilmente il rifacimento con maestranze attuali dell'opera imporrebbe costi esorbitanti e quindi, probabilmente, si configurerebbe come irrealizzabile. La stima dell'edificio non può quindi tenere in debita considerazione la possibilità di recuperare una struttura configurabile come unica.

L'unicità dell'opera viene quindi valutata in una giusta maggiorazione del valore di ricostruzione attuale ammontante a circa il 30%.

Tenendo in considerazione la recente ristrutturazione avvenuta fra il 1999 e il 2006, si ritiene di dover applicare una percentuale in negativo del valore di ricostruzione pari al 10% per vetustà.

d) Per quanto riguarda la valutazione dell'area che non è compresa nel costo unitario di costruzione estrapolato dal Preziario, occorre precisare innanzitutto circa la quantificazione della consistenza da considerare che, come per la volumetria, si riconduce a quanto occupato dall'attuale sedime del fabbricato nonché dalla superficie di pertinenza ad esso attribuita storicamente e non tiene conto né della specifica destinazione che il lotto potrebbe esprimere oggi, né della superficie della quale la stessa costruzione esistente necessiterebbe secondo le attuali disposizioni in materia urbanistica. Relativamente alla quotazione per l'area si può considerare circa il 20% del costo di costruzione considerando l' ubicazione del fabbricato nel centro storico.

Pertanto la stima eseguita con procedimento analitico per il valore di surrogazione del Teatro Sociale di Amelia propone:

premesso il computo del terreno
d) = (5.595.000,00) * 20% = 1.119.000,00 €

per il valore totale del complesso
Vs = 5.595.000,00 + 1.119.800,00 (valore terreno) +1.678.500,00 (unicità dell'opera) – 559.500,00 (vetustà)= € 7.833.800,00
arrotondabile a **€ 7.830.000,00**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Amelia, Tabelle dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi
Sito ufficiale "Teatro Sociale di Amelia"

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Cubatura lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TEATRO - BAR E SPAZI ATTREZZATI	Teatro	10.560,00	7833800,00	7833800,00
			7833800,00	**7833800,00**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
TRAGHIZA PAOLO

arrotondabile a € 7.830.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.174.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **6.653.500,00**

Allegati

1) estratto di mappa;
2) planimetria catastale;
3) visure catastali;
4) visure ipotecarie aggiornate;
5) documentazione edilizia ed agibilità;
6) certificato prevenzione incendi;
7) documentazione fotografica;
8) libretto caldaia;
9) Dichiarazione di conformità impianto elettrico e termico;
10) Certificato collaudo solaio;
11) planimetria dettaglio estimativo.

L'Esperto alla stima
Paolo Trabalza

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo n. 860
Geometra
TRABALZA PAOLO

Visura telematica(0.90 euro)

N=70400

E=-3500

ALL. 1

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni

Iscrizione Albo N. 860

Geometra TRABALZA ETTORE

Comune: AMELIA
Foglio: 69

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

3-Dic-2013 19:13
Prot. n. T322289/2013

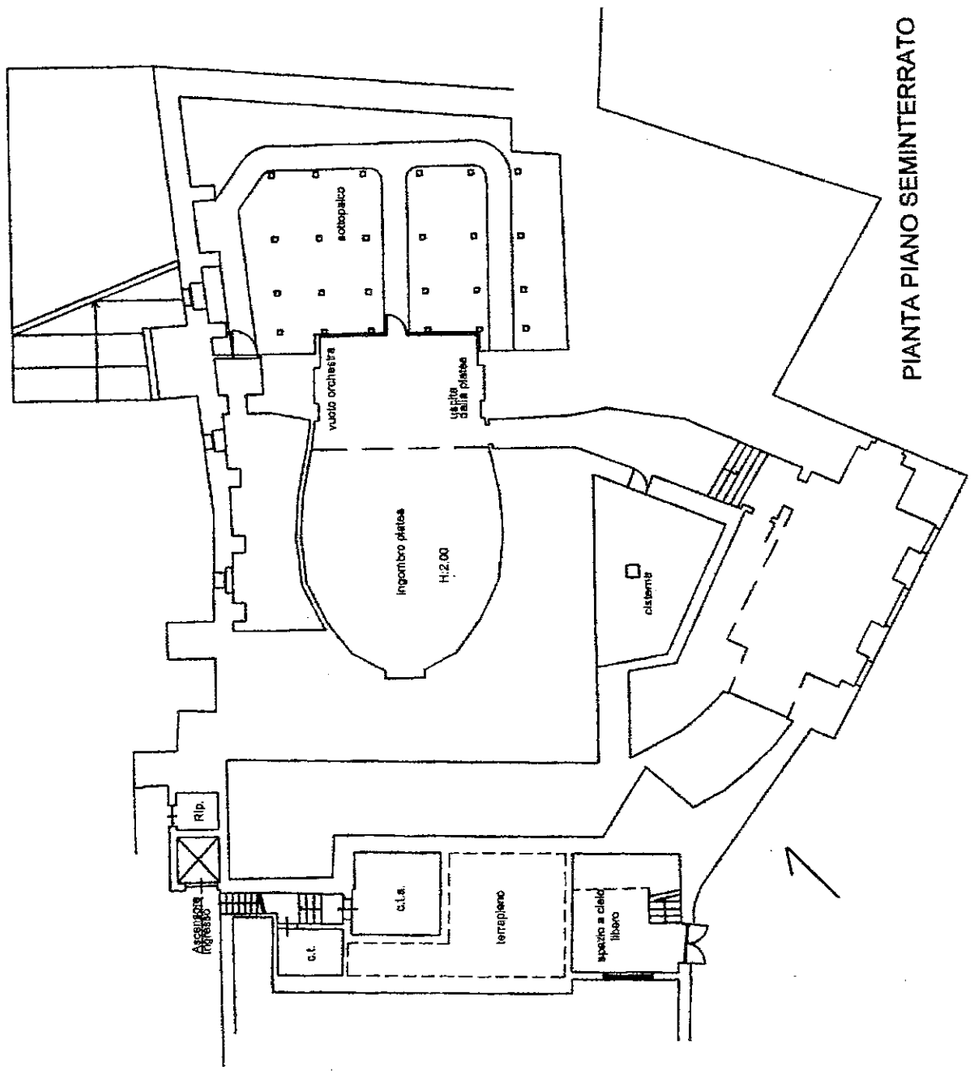
Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0020187 del 08/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Via Del Teatro civ. 22

Identificativi Catastali:	Compilata da: Della Rosa Rinaldo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 69	
Particella: 121	
Subalterno: 2	Prov. Terni N. 1198

Scheda n. 1 Scala 1:250



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra TRABALZA PAOLO

AL. 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 2 >
VIA TEATRO n. 22 piano: T-S1-1-2;

Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

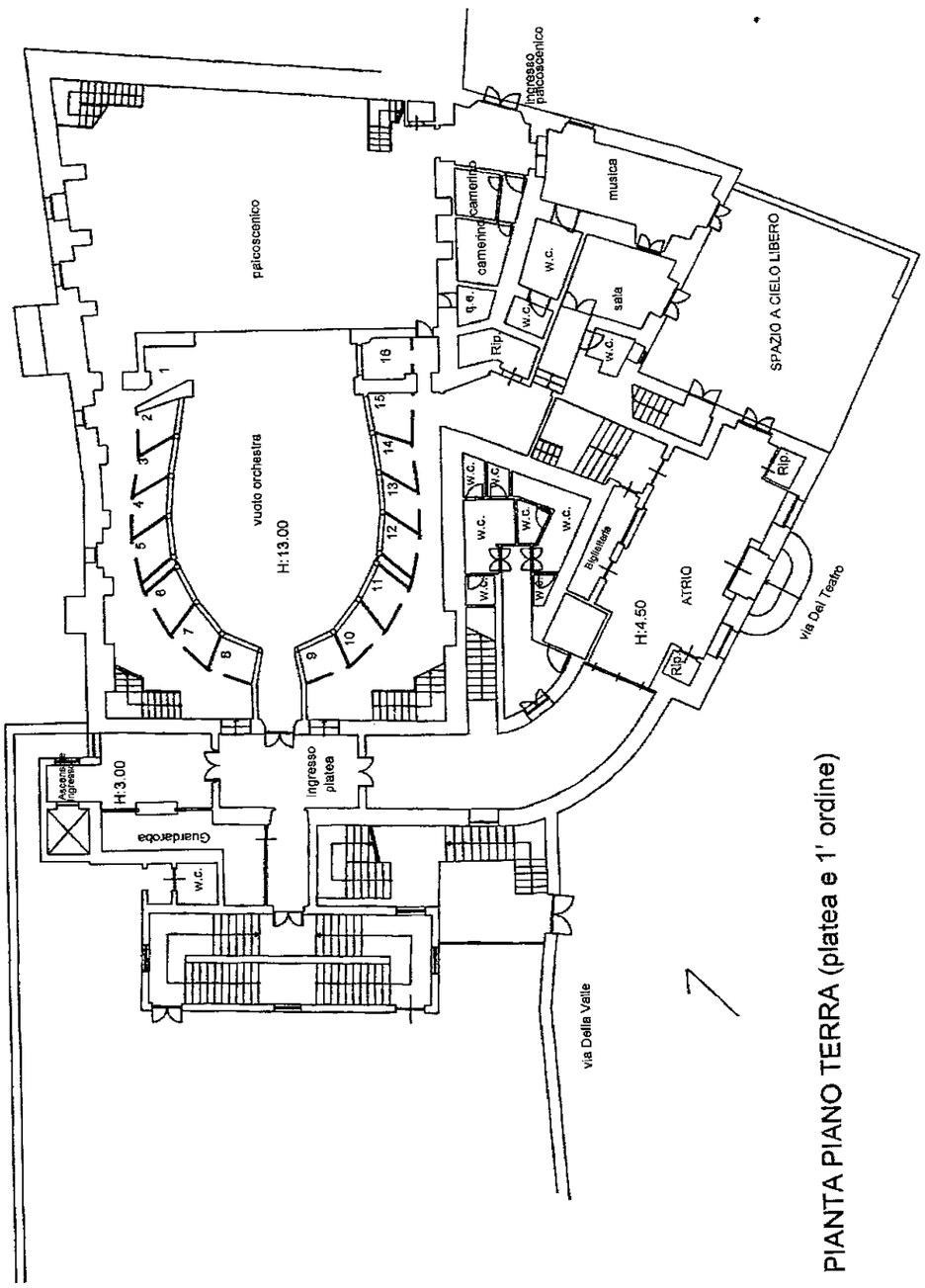
Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0020187 del 08/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Via Del Teatro civ. 22

Identificativi Catastali:	Compilata da: Della Rosa Rinaldo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 69	
Particella: 121	Prov. Terni N. 1198
Subalterno: 2	

Scheda n. 2 Scala 1:250



PIANTA PIANO TERRA (platea e 1' ordine)

10 metri

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 830
Geometra TRABALZA PAOLO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 2 >
VIA TEATRO n. 22 piano: T-S1-1-2;

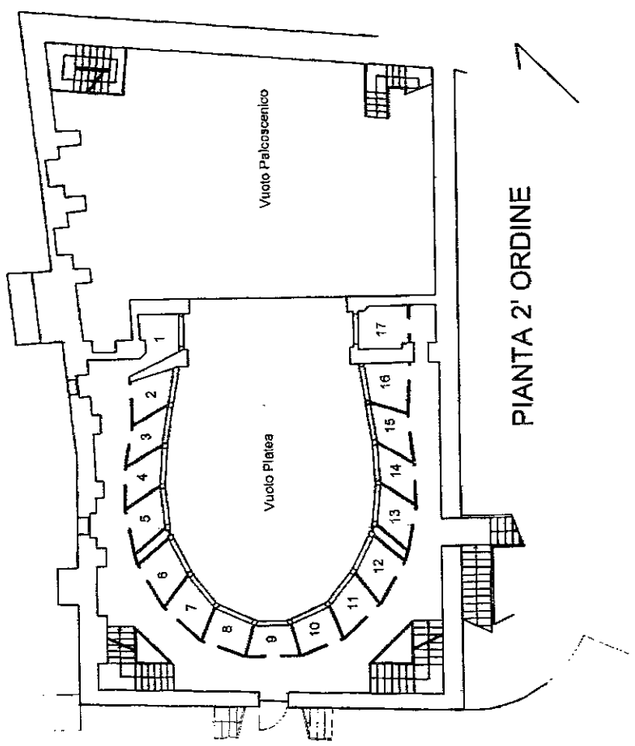
Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n TR0020187 del 08/02/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia Via Del Teatro civ. 22	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 69 Particella: 121 Subalterno: 2	Compilata da: Della Rosa Rinaldo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Terni N. 1198

Scheda n. 3 Scala 1:250



PIANTA 2' ORDINE

10 metri

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra TRABALZA PAOLO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 2 >
VIA DEL TEATRO n. 22 piano: T-S1-1-2;

Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

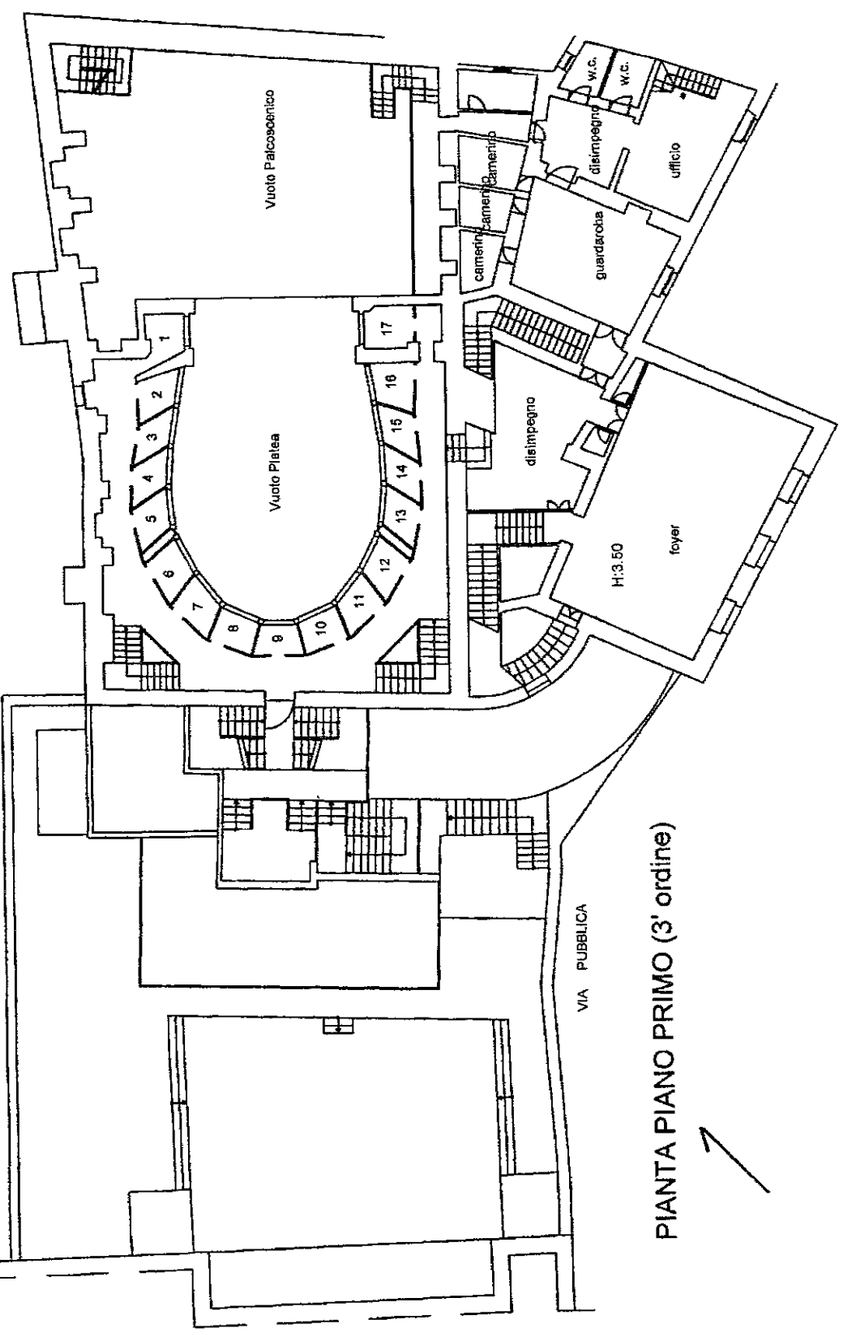
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0020187 del 08/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Via Del Teatro civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 121
Subalterno: 2

Compilata da:
Della Rosa Rinaldo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 1198

Scheda n. 4 Scala 1:250



PIANTA PIANO PRIMO (3' ordine)

10 metri

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra TRABALLA PAOLO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 2 >
VIA DEL TEATRO n. 22 piano: T-S1-1-2;

Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

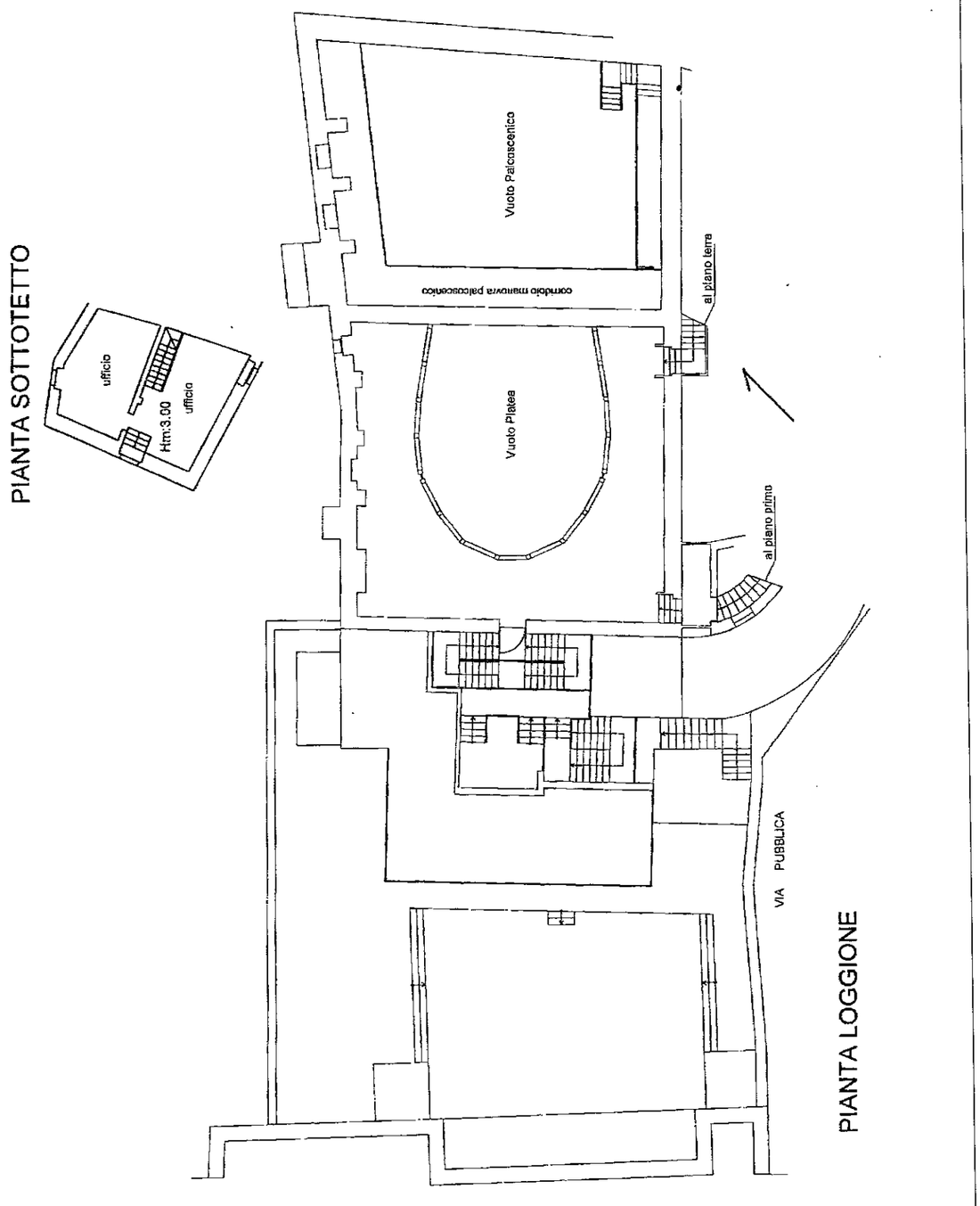
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0020187 del 08/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Via Del Teatro civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 121
Subalterno: 2

Compilata da:
Della Rosa Rinaldo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 1198

Scheda n. 5 Scala 1:250



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra RABALLI PAOLO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 2 >
VIA TEATRO n. 22 piano: T-S1-1-2;

Data: 03/12/2013 - n. T321089 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

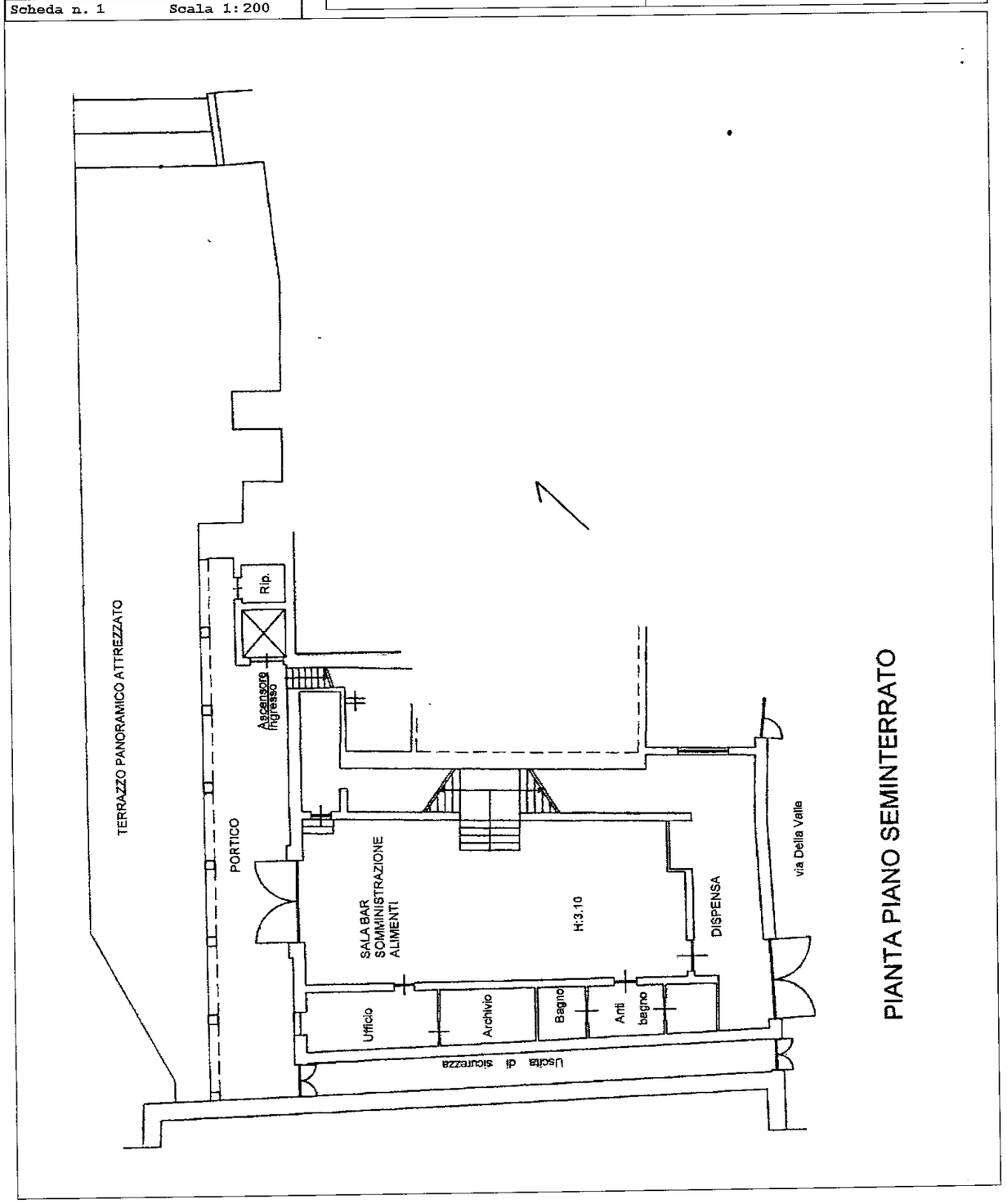
Data: 03/12/2013 - n. T321091 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0020187 del 08/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Via Del Teatro civ. 22

Identificativi Catastali:	Compilata da: Della Rosa Rinaldo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 69	
Particella: 121	
Subalterno: 3	Prov. Terni N. 1198

Scheda n. 1 Scala 1:200



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra TRABALZA PAOLO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 3 >
VIA TEATRO n. 22 piano: S1-T;

Data: 03/12/2013 - n. T321091 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2013 - n. T321091 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

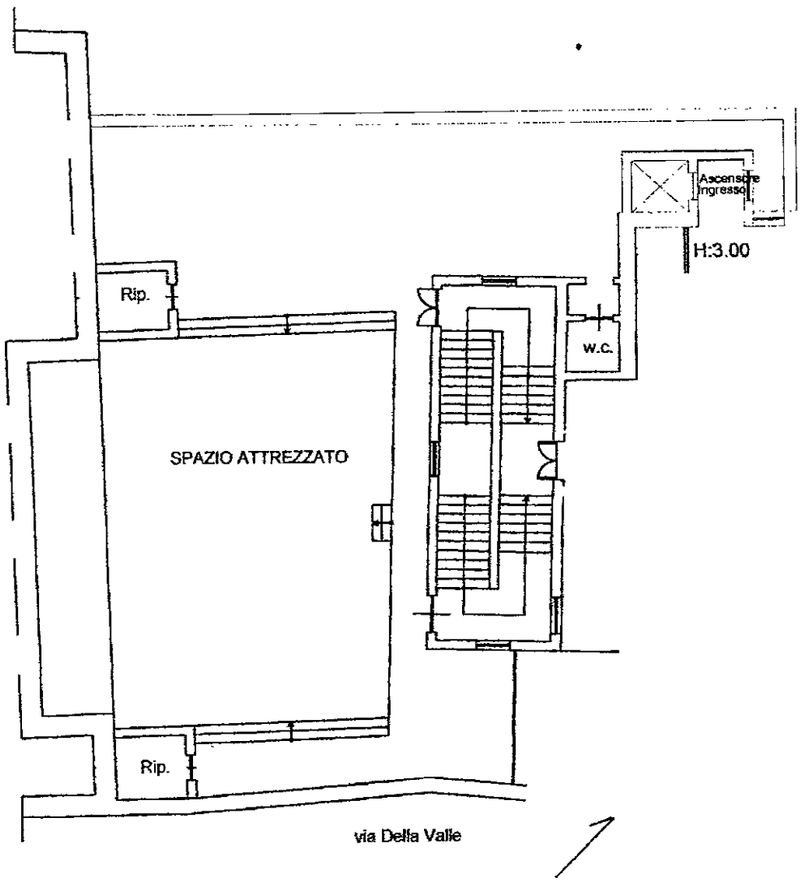
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0020187 del 08/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Via Del Teatro civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 121
Subalterno: 3

Compilata da:
Della Rosa Rinaldo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 1198

Scheda n. 2 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA (platea e 1' ordine)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geom. TRABALZI PAOLO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 3 >
VIA TEATRO n. 22 piano: S1-T;

Data: 03/12/2013 - n. T321091 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2013 - n. T321091 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O

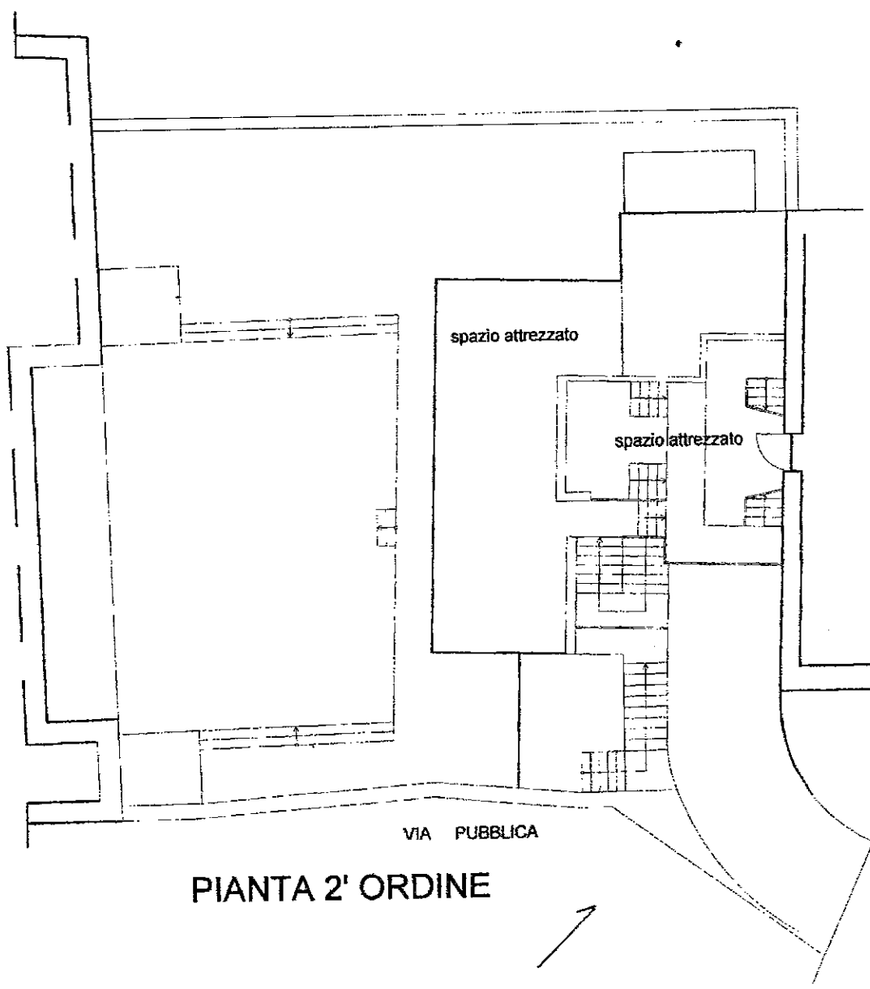
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0020187 del 08/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Via Del Teatro civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 121
Subalterno: 3

Compilata da:
Della Rosa Rinaldo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 1198

Scheda n. 3 Scala 1: 200



PIANTA 2' ORDINE

10 metri

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 860
Geometra TRABALZA PAOLO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2013 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 69 - Particella: 121 - Subalterno: 3 >
VIA TEATRO n. 22 piano: S1-T;

Data: 03/12/2013 - n. T321091 - Richiedente: TRBPLA69M29L117O
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
"Teatro Sociale" Amelia

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

FOTO 10

FOTO 11

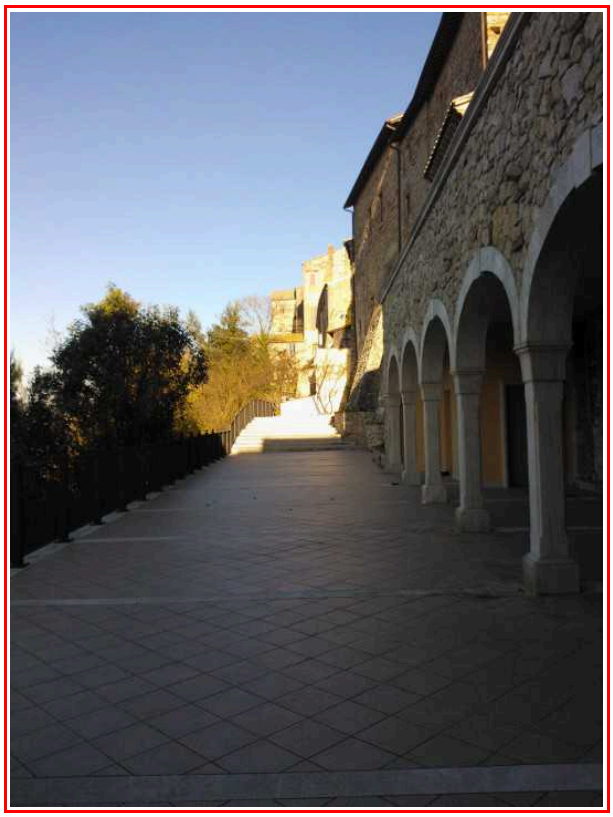


FOTO 12

FOTO 13

FOTO 14

FOTO 15

FOTO 16

FOTO 17

FOTO 18

FOTO 19

FOTO 20

FOTO 21

FOTO 22

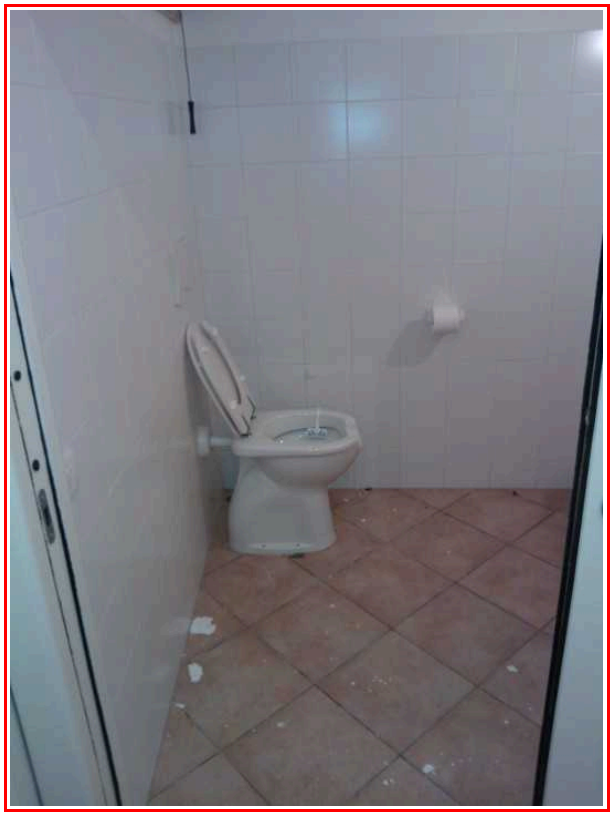


FOTO 23

FOTO 24

FOTO 25

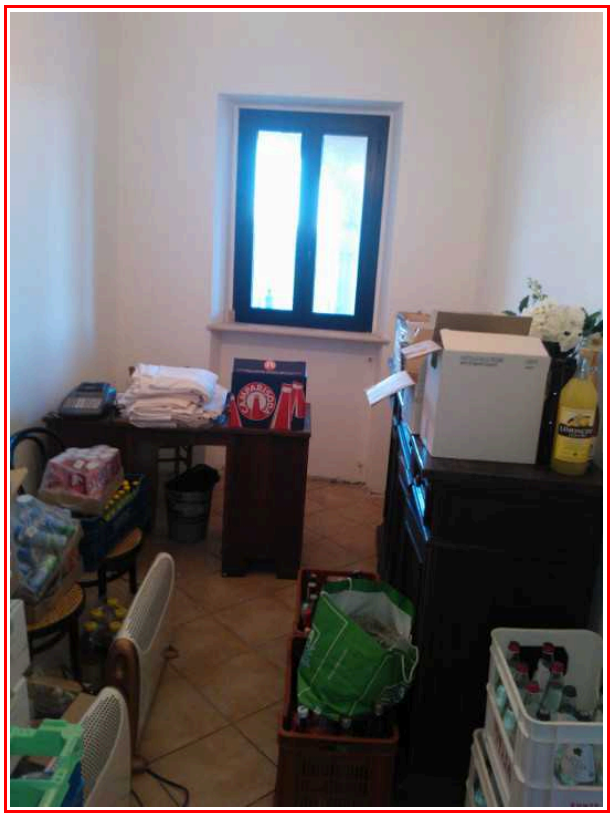


FOTO 26

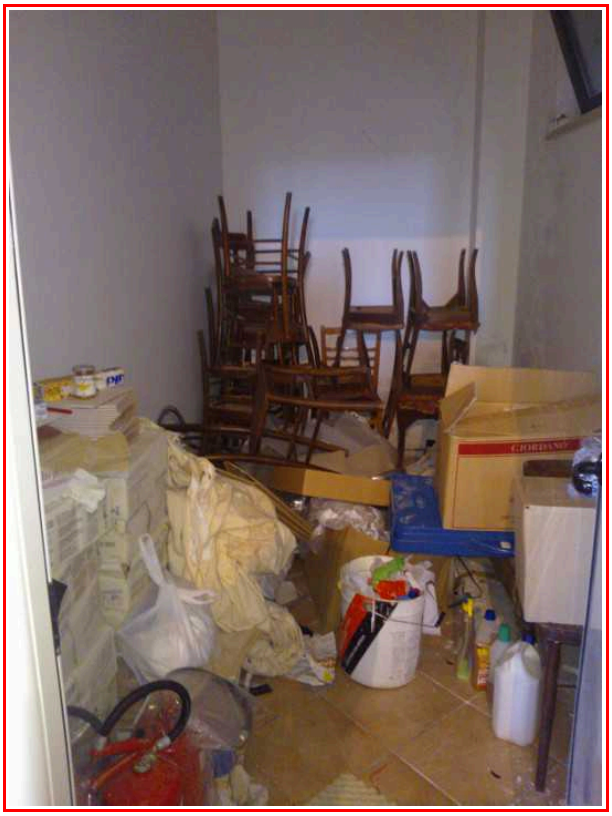


FOTO 27

FOTO 28

FOTO 29

FOTO 30

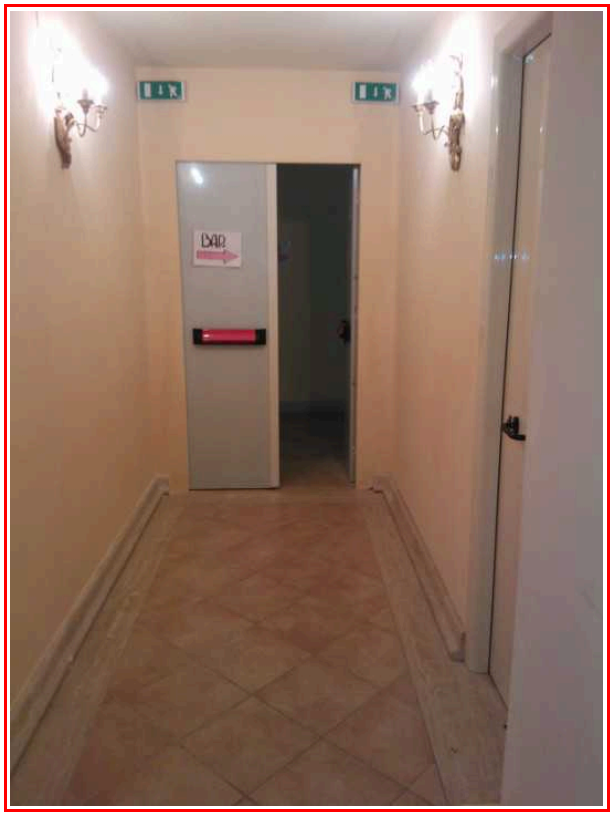


FOTO 31

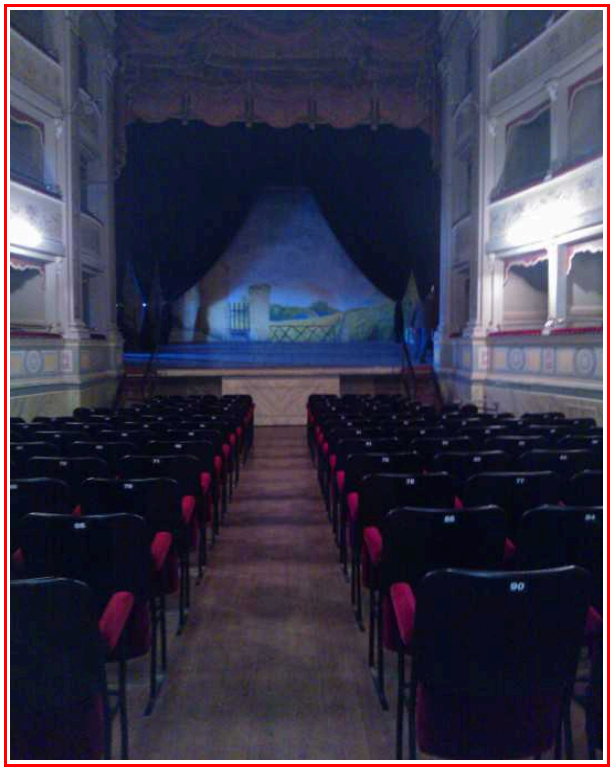


FOTO 32

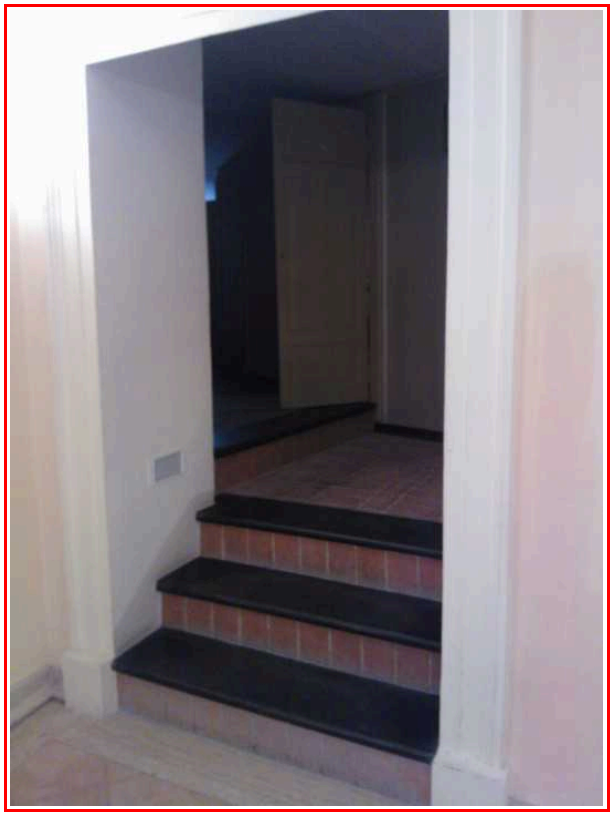


FOTO 33

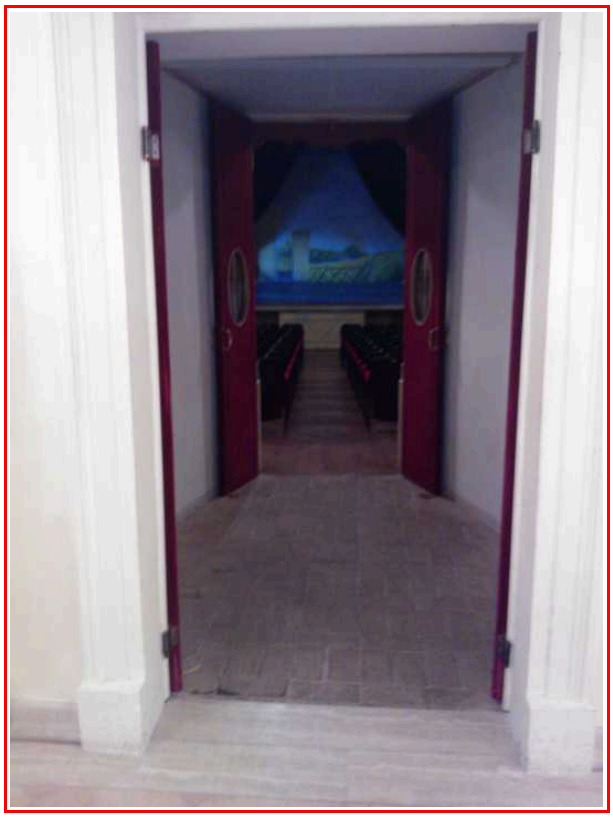


FOTO 34

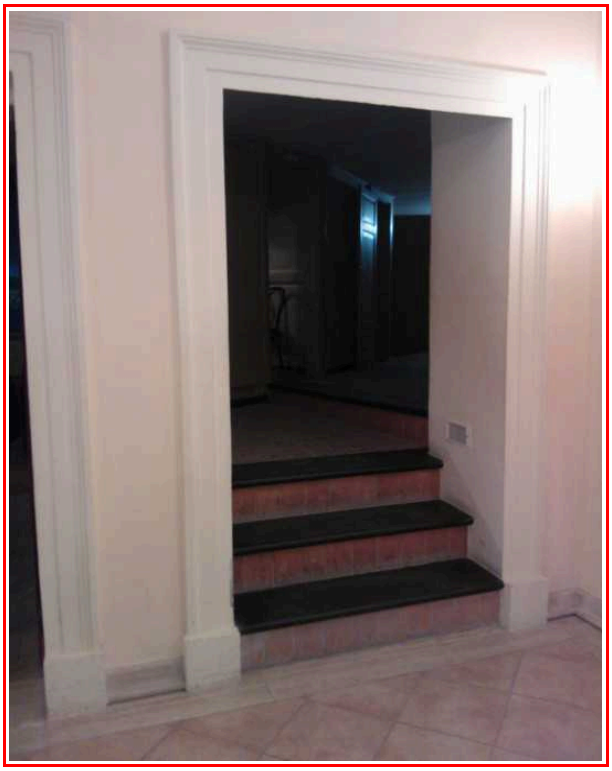


FOTO 35

FOTO 36

FOTO 37

FOTO 38

FOTO 39

FOTO 40

FOTO 41

FOTO 42

FOTO 43

FOTO 44

FOTO 45

FOTO 46

FOTO 47

FOTO 48

FOTO 49

FOTO 50

FOTO 51

FOTO 52

FOTO 53

FOTO 54

FOTO 55

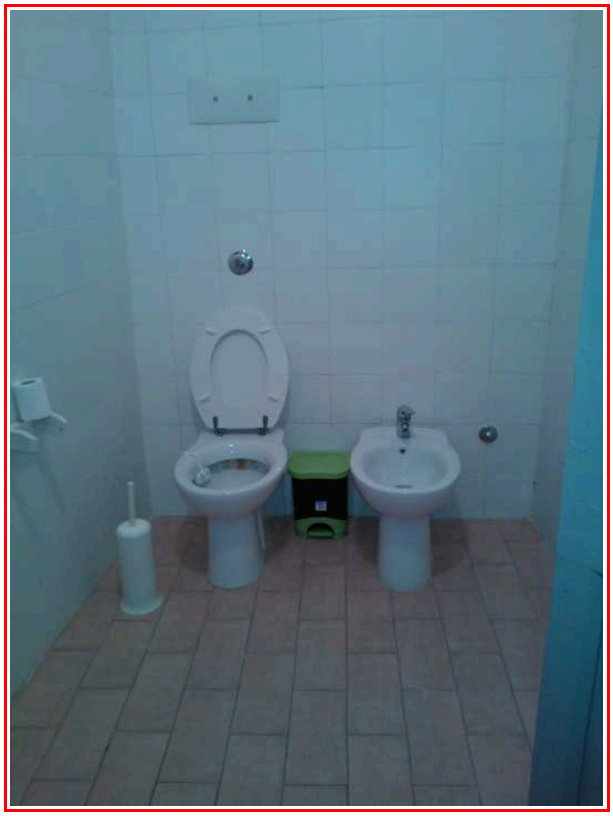


FOTO 56

FOTO 57

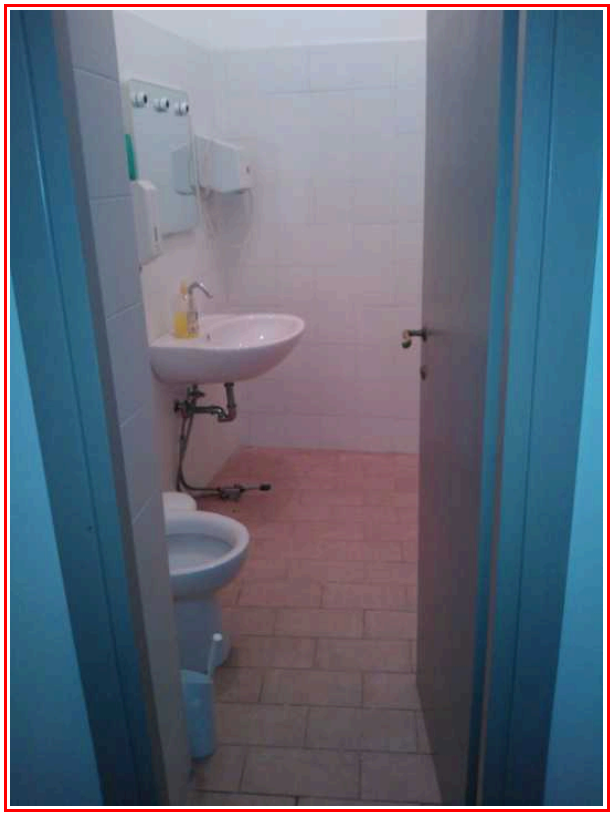


FOTO 58

FOTO 59

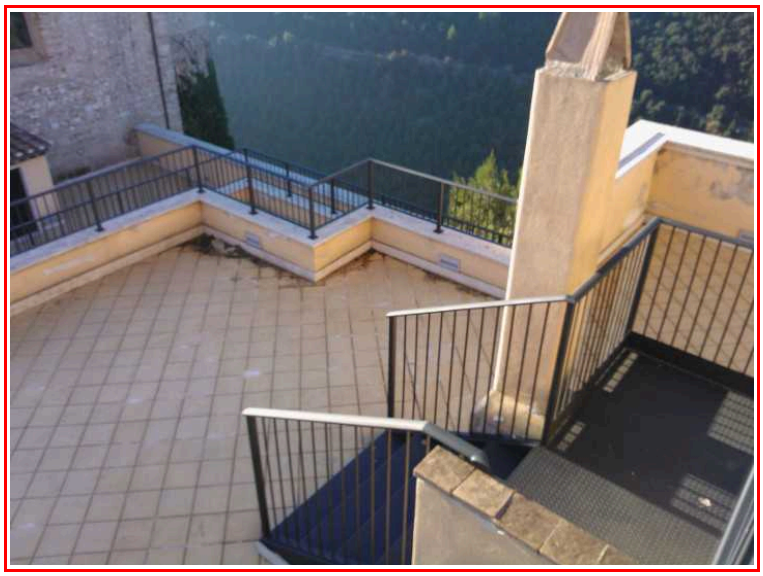


FOTO 60

FOTO 61

FOTO 62

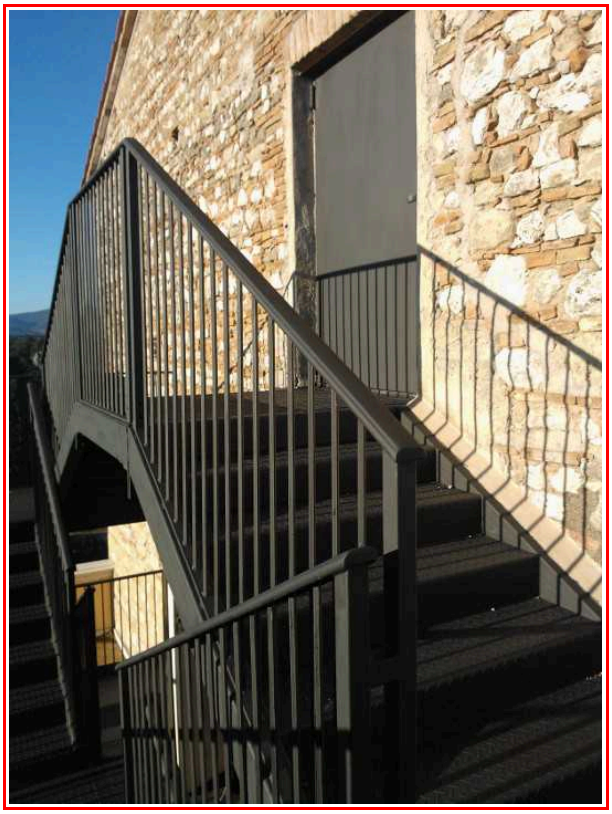


FOTO 63

FOTO 64

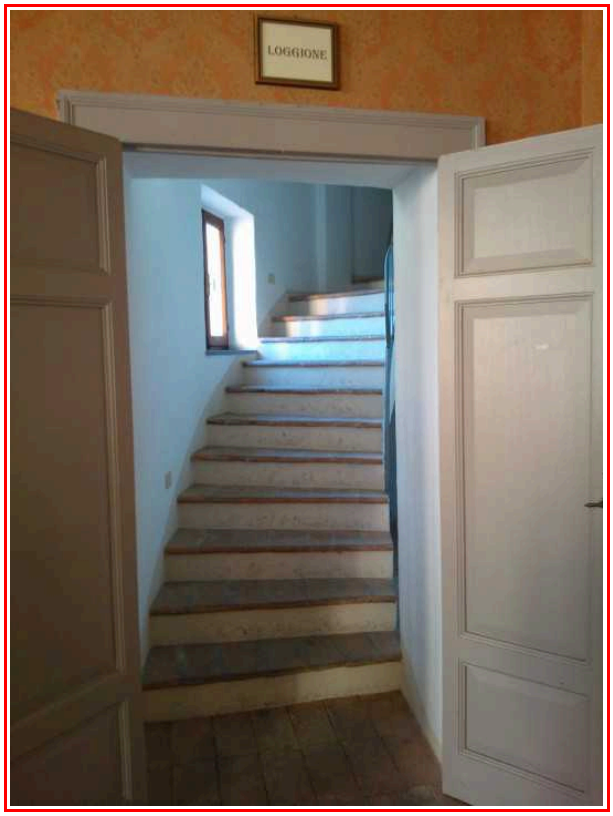


FOTO 65

FOTO 66

FOTO 67

FOTO 68

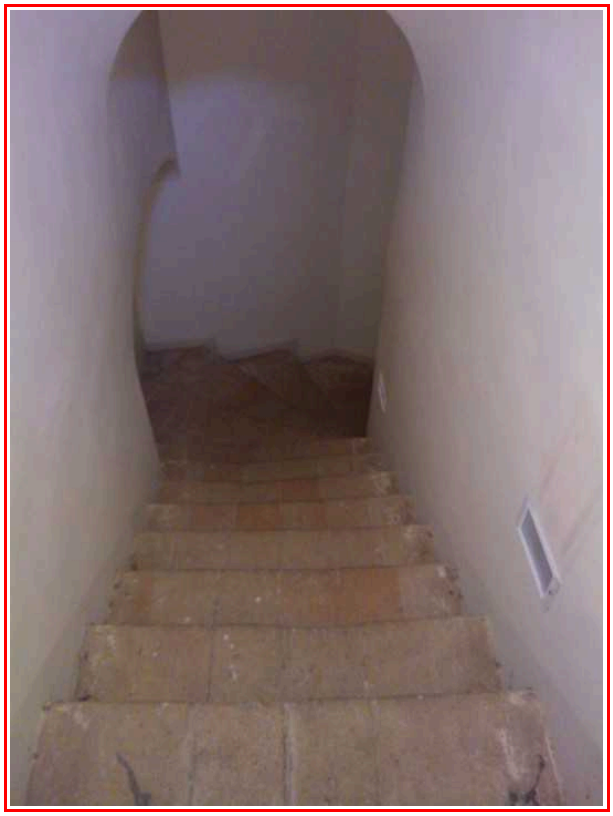


FOTO 69

FOTO 70

FOTO 71

FOTO 72

FOTO 73

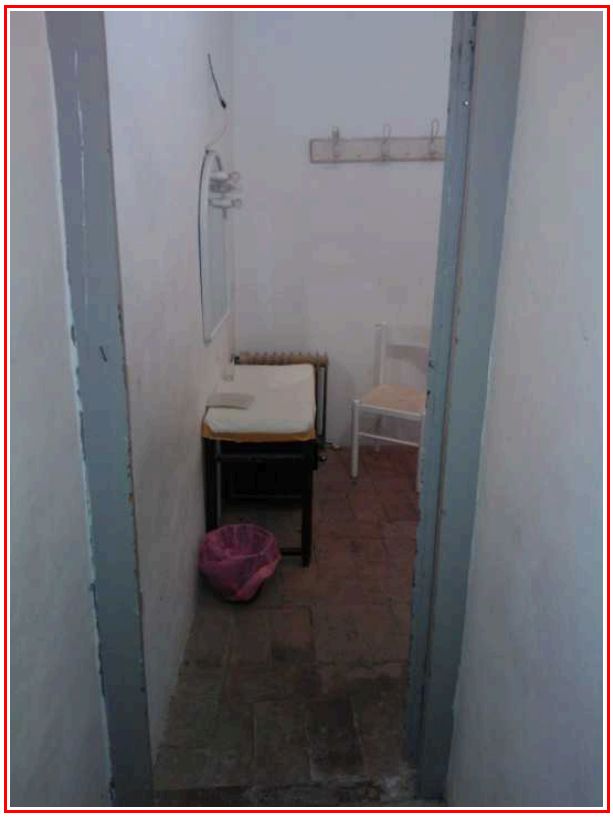


FOTO 74

FOTO 75

FOTO 76

FOTO 77

FOTO 78

FOTO 79

FOTO 80

FOTO 81

FOTO 82

FOTO 83

FOTO 84

FOTO 85

FOTO 86

FOTO 87

FOTO 88

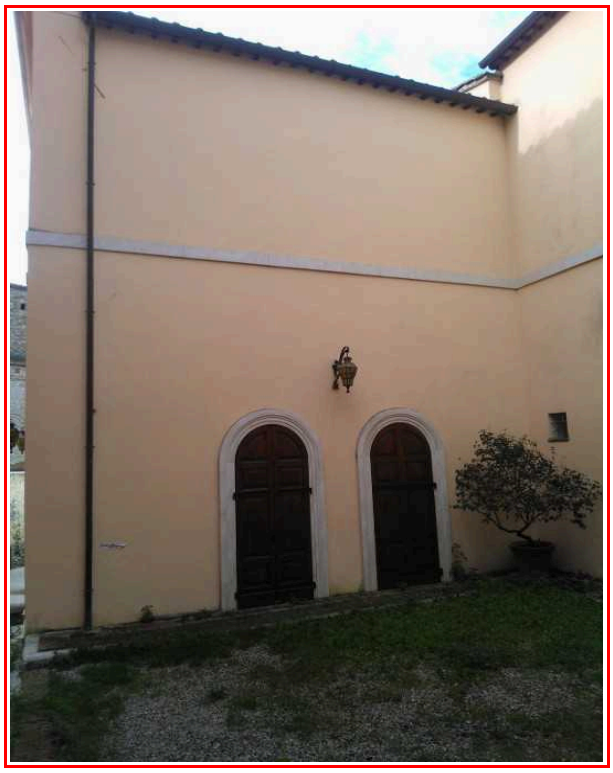


FOTO 89

FOTO 90

FOTO 91

FOTO 92