



TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.ssa ILARIA PALMERI

CUSTODE:

Avv. Giacomo Stella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALBERTO TEOFOLI

CF: FLLRT63C22L117Q

con studio in TERNI (TR) VIA S. MARCO 13

telefono: 0744406091

fax: 0744406091

email: teofoli@teofoliegiulianiassociati.it

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a Terni, Via Roma 143, della superficie di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
()

Magazzino sito in Terni, Via Roma n. 143. Vi si accede dall'androne condominiale e dal corridoio comune con altre cantine e magazzini. Il magazzino è composto da un unico vano a forma di "T", della superficie utile di mq 13,00 circa. La superficie lorda è di circa mq 18,11. Coordinate G.I.S.: 42.559688, 12.645625

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile da m. 3,45 a m. 3,75.

Identificazione catastale:

- Foglio 115, Particella 239 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 143, piano: Terra, intestato a con sede in Terni, Partita I.V.A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra . Immobile ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.238,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.300,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/11/2004 a firma di _____ al n. 2930 di Repertorio, iscritta il 12/11/2004 a Terni al n. 3297 del R.P., a favore di _____, con sede in Terni, c.f. _____, contro _____, con sede in Terni, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 12, Particella n. 239 sub 16 e Particella n. 239 sub 19, col Foglio n. 112, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 23/03/2006 a firma di _____ al n. 5413 di Repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Terni al n. 911 del R.P., a favore di _____, con sede in Terni, c.f. _____, contro _____, con sede in Terni, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 12, Particella n. 239 sub 16 e Particella n. 239 sub 19, col Foglio n. 112, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/08/2007 a firma di _____ al n. 7178 di Repertorio, iscritta il 21/08/2007 a Terni al n. 2648 del R.P., a favore di _____, con sede in Terni, c.f. _____, contro _____, con sede in Terni, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 12, Particella n. 239 sub 16 e Particella n. 239 sub 19, col Foglio n. 112, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 08/02/2012 a firma di Tribunale di Terni, al n. 2679 di Repertorio, trascritto il 10/02/2012 a Terni al n. 1402 del R.P., a favore di _____
contro _____ con sede in Terni, c.f. _____,

derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 27, Particella n. 239 sub 28 Particella n. 239 sub 19 e Foglio n. 112, Particella n. 242 sub 5, Particella n. 242 sub 9. L'importo del sequestro è pari ad € _____. In seguito alla pubblicazione della Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013 il sequestro si è convertito in Pignoramento. Annotazione n. 2001 del 08/11/2013, Sentenza Condanna Esecutiva, riferita alle Trascrizione n. 1402 del 10/02/2012, relativa alla Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013, del Tribunale di Terni.

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 straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio di Via Romagna n. 101, non risulta costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____, con sede in _____, Partita I.V.A. _____
per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/07/1997), stipulato il 18/07/1997 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, al n. 100045 di Repertorio, trascritto il 04/08/1997 a Terni al n. 5542 del R.P..

Il titolo è riferito agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 4, Particella n. 239 sub 5, Particella n. 239 sub 10 e Particelle graffate n. 236 sub 20 e n. 239 sub 11, da cui deriva l'attuale U.I. pignorata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____, nato a _____ il _____, c.f.: _____,
per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita stipulato il 01/03/1995 a firma di Notaio Carlo Filippetti, con sede in Terni, al n. 23273 di Repertorio, trascritto il 07/03/1995 a Terni al n. 1642 e 1643 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni, col Foglio n. 115, Particella graffata n. 239 sub 11 e n. 236 sub 20, Particella n. 239 sub 4, Particella n. 239 sub 5 e Particella n. 239 sub 10, da cui deriva l'attuale U.I. pignorata.

_____, nata a _____ il _____, c.f.: _____,
per la quota di 1/1 usufrutto "di due piani allo stabile di Via Roma n. 143", in forza della Denuncia di Successione (dal 01/03/1974 fino al 01/03/1995), registrata il 17/10/1974 a Terni al n. 70 Vol. 497, trascritta il 06/11/1974 a Terni al n. 5657 del R.P..

Riguarda gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni, col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 4 e n. 236 sub 5, Particella n. 239 sub 6 e Particella n. 239 sub 7, da cui deriva l'attuale U.I. pignorata.

, nata a il , c.f.:
per la quota di 1/1, in forza della Denuncia di Successione (dal 01/03/1974 fino al 01/03/1995), registrata il 17/10/1974 a Terni al n. 70 Vol. 497, trascritto il 06/11/1974 a Terni al n. 5657 del R.P..

Riguarda gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni, col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 4 e n. 236 sub 5, Particella n. 239 sub 6 e Particella n. 239 sub 7, da cui deriva l'attuale U.I. pignorata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 54139**, intestata a , per lavori di Opere di Manutenzione Straordinaria, presentata il 11/11/1995 con il n. 54139 di protocollo e Presa d'Atto del 28/02/1996 con protocollo n. 54139.

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria **N. 22866/86**, intestata a , per lavori di Sanatoria, rilasciata il 20/01/1997 con il n. 5752/ID 14332 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 22866/86**, intestata a , per lavori di Sanatoria, rilasciata il 20/01/1997 con il n. 5752/ID 14331 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 40901/98**, intestata a , per lavori di Ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 02/07/1999 con il n. 40901/98 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 307 del 15/12/2008 , l'immobile ricade in zona ZONE AAb3 Zone A residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2. Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti • riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata

al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera - b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio; - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato; Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale. 2 - Ristrutturazione pesante - b3(sigla finale) Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera": - possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio; - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità

formale e funzionale; - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati; - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi; - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento. In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali. Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale) Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente. Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente. L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente. L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto. Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale) Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati. Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale) Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto. Ricostruzione - c3 (sigla finale) Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati. In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime. La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata. Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale) Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto quota parte, comprese spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge, per il rilascio del Certificato di Agibilità: €.800,00.

Conforme con quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n. 40901/98 del 02/07/1999. Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA ROMA 143

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a Terni, Via Roma 143, della superficie di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Magazzino sito in Terni, Via Roma n. 143. Vi si accede dall'androne condominiale e dal corridoio comune con altre cantine e magazzini. Il magazzino è composto da un unico vano a forma di "T", della superficie utile di mq 13,00 circa. La superficie lorda è di circa mq 18,11. Coordinate G.I.S.: 42.559688, 12.645625

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile da m. 3,45 a m. 3,75.

Identificazione catastale:

- Foglio 115, Particella 239 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 143, piano: Terra, intestato a con sede in , Partita I.V.A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo di Terni, Parco Pubblico "La Passeggiata".

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 km

nella media



autobus distante 0,1 km

nella media



ferrovia distante 2,0 km

nella media



superstrada distante 3,5 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

molto scarso



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino è escluso dall'obbligo della redazione dell'A.P.E., ai sensi della lettera d), Appendice A, Allegato 1 del D.M. del 26/06/2015, in quanto trattasi di Unità Immobiliare priva di impianto di riscaldamento e nella quale non deve essere garantito un confort climatico.

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato e legno

nella media



solai: latero - cemento

nella media



strutture verticali: costruite in muratura

nella media



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: inferriati realizzati in ferro

nella media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media



plafoni: realizzati in intonaco

mediocre



portone di ingresso: battuta singola realizzato in ferro

nella media



cancello: doppia anta a battente realizzato in legno con apertura elettrica

nella media



rivestimento interno: posto in parte dei locali realizzato in intonaco

mediocre



Degli Impianti:

elettrico: esterno, canalette in P.V.C., la tensione è di 220V conformità: da certificare

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/10/2018

Fonte di informazione: Atto, Notaio Carlo Filippetti con sede in Terni, Repertorio n. 59110

Descrizione: Locale ad uso cantina al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Tre Colonne 37 - Terni

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 536,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/12/2018

Fonte di informazione: Atto, Notaio Paolo Cirilli con sede in Terni, Repertorio n. 62954

Descrizione: Locale ad uso cantina/magazzino, al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Roma n. 69 - Terni

Superfici principali e secondarie: 5

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.900,00 pari a 580,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 115 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	22.000,00	2.900,00
Consistenza	13,00	41,00	5,00
Data [mesi]	0	3,00	1,00
Prezzo unitario	-	536,59	580,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-29,33	-3,87
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	536,59	536,59

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	22.000,00	2.900,00
Data [mesi]	-88,00	-3,87
Prezzo unitario	-15.024,39	4.292,68
Prezzo corretto	6.887,61	7.188,82

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.038,21**

Divergenza: 4,19% < **10%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di variazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 541,40 = **7.038,21**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.038,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.038,21**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adotterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	13,00	0,00	7.038,21	7.038,21
				7.038,21 €	7.038,21 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.238,21**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 935,73**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 2,48**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 5.300,00

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2013

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a Terni, Via Roma 137, della superficie di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

L'unità Immobiliare Oggetto di Esecuzione, sita in Terni (TR), Via Roma n. 137, è composta da un unico locale adibito a negozio, un antibagno ed un bagno per una superficie utile di circa mq 26,64 ed una superficie lorda di circa mq 39,00. Al negozio si accede dall'androne comune (civico 137). L'androne, posto nella Particella n. 240, non è individuato catastalmente con un subalterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 115, Particella n. 239 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 25 mq, rendita 1.164,61 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 137, piano: Terra, intestato a , c.f. .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.218,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.485,53
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **Volontaria**, stipulata il 20/12/1999 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, a n. 117133 di Repertorio, iscritta il 21/12/1999 a Terni al n. 2477 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particelle n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e su altri beni e contro altri soggetti.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/11/2004 a firma di _____, al n. 2930 di Repertorio, iscritta il 12/11/2004 a Terni al n. 3297 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e contro altri beni.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 23/03/2006 a firma di _____, al n. 5413 di Repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Terni al n. 911 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e contro altri beni.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/08/2007 a firma di _____, al n. 7178 di Repertorio, iscritta il 21/08/2007 a Terni al n. 2648 del R.P., a favore di _____, con sede in Terni, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115 Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e contro altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 02/12/2010 a firma di Tribunale di Terni, al n. 970 di Repertorio, trascritto il 30/12/2010 a Terni al n. 9745 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e su altri beni e contro altri soggetti.

Pignoramento, stipulato il 08/02/2012 a firma di Tribunale di Terni, al n. 2679 di Repertorio, trascritto il 10/02/2012 a Terni al n. 1402 R.P., a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da _____.

Ordinanza di Sequestro Conservativo.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particelle n. 239 sub 27 e n. 239 sub 28 e contro altri beni. L'importo del Sequestro è pari ad € 38.000,00. In seguito alla pubblicazione della Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013 il sequestro si è convertito in Pignoramento. Annotazione n. 2001 del 08/11/2013, Sentenza Condanna Esecutiva, riferita alle Trascrizione n. 1402 del 10/02/2012, relativa alla Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013, del Tribunale di Terni.

Pignoramento, stipulato il 22/04/2013 a firma di Tribunale di Terni, al n. 505 di Repertorio, trascritto il 26/04/2013 a Terni al n. 2979, a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 27 e n. 239 sub 28. Nella Sezione "D" della nota di trascrizione è scritto: "Si precisa che l'atto di pignoramento che si trascrive è stato notificato in rettifica, su ordine del G.E. del Tribunale di Terni nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 227-2010 RGE, di quello precedentemente notificato al debitore esecutato in data 0.212.2010, in quanto i dati catastali degli immobili riportati nella presente nota erano stati identificati con quelli soppressi".

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:	€. 197,75
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.853,00
Millesimi condominiali:	24,58
Ulteriori avvertenze:	

Le spese ordinarie annue e quelle scadute, oltre ai millesimi condominiali, sono state determinate approssimativamente in proporzione alla superficie del negozio sub 28, in quanto l'Amministratore ha comunicato i millesimi e le spese complessive che riguardano i negozi sub 27 e sub 28. Inoltre le spese Condominiali insolute non sono state detratte dal valore dell'immobile in quanto il Condominio si è Costituito all'interno della Procedura Esecutiva. Eventualmente potranno essere richieste all'Aggiudicatario le spese delle ultime due gestioni, che sono ricomprese nel ribasso del 15%.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____, con sede in _____, c.f. _____ per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita (dal 13/12/1999) stipulato il 13/12/1999 a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, al n. 117045 di Repertorio, trascritto il 17/12/1999 a Terni, al n. 7833.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____, con sede in _____, c.f. _____ per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita (dal 31/07/1989 fino al 13/12/1999) stipulato il 31/07/1989, a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, al n. 27895 di Repertorio, trascritto il 08/08/1989 a Terni al n. 5077 del R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **24521**, intestata a _____, per lavori di Lavori di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Roma n. 137, rilasciata il 21/05/1993 con il n. 24521 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **43450**, intestata a _____, per lavori di Variante al Progetto di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Roma n. 137, avente Concessione Edilizia n. 24521/92 del 21/05/1993, rilasciata il 06/03/1995 con il n. 43450 di protocollo, agibilità del 24/12/2003 con il n. 110889 (29/12/2003 P.G. 119694) di protocollo. L'Agibilità definitiva, Protocollo n. 110889 del 24/12/2003 (29/12/2003 P.G. 119694), perfeziona e completa l'Agibilità Parziale, rilasciata alla _____ con Protocollo n. 35078 del 17/12/1999 (20/12/1999 P.G. n. 74618).

Permesso di Costruire N. **50**, intestato a _____, per lavori di Realizzazione di due negozi, rilasciato il 03/04/2008 con il n. 51541 (P.G.) di protocollo, agibilità del 01/12/2008 con il n. 223670 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona ZONE AAb3 Zone A residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2. Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti • riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi

compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera - b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio; - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato; Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale. 2 - Ristrutturazione pesante - b3(sigla finale) Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera": - possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio; - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale; - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati; - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi; - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano; -

possibilità di procedere alla "ridefinizione dei rettri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento. In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali. Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale) Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente. Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente. L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente. L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto. Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale) Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati. Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale) Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto. Ricostruzione - c3 (sigla finale) Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati. In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime. La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata. Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale) Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAAb, AAc) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'elaborato planimetrico non è aggiornato. La Particella n. 239 sub 28 non è riportata negli elaborati delle Particelle n. 239 e n. 240. L'androne comune, utilizzato per accedere alla Particella n. 239 sub 28, è posto sulla Particella n. 240.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto della regolarizzazione e delle spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €.500,00.

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare. I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto dell'unità immobiliare. La planimetria catastale attuale corrisponde con lo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA ROMA 137

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozi a Terni, Via Roma 137, della superficie di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

L'unità Immobiliare Oggetto di Esecuzione, sita in Terni (TR), Via Roma n. 137, è composta da un unico locale adibito a negozio, un antibagno ed un bagno per una superficie utile di circa mq 26,64 ed una superficie lorda di circa mq 39,00. Al negozio si accede dall'androne comune (civico 137). L'androne, posto nella Particella n. 240, non è individuato catastalmente con un subalterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 115, Particella n. 239 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 25 mq, rendita 1.164,61 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 137, piano: Terra, intestato a , c.f. .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo di Terni, Parco Pubblico "La Passeggiata".

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 km

nella media



autobus distante 0,1 km

nella media



ferrovia distante 2,0 km

nella media



superstrada distante 3,5 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:
servizi:

al di sotto della media
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato e legno

nella media



solai: latero - cemento

nella media



strutture verticali: costruite in muratura

nella media



Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro

nella media



infissi interni: battuta singola realizzati in legno tamburato

nella media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media



pavimentazione interna: realizzata in cotto

nella media



portone di ingresso: singola battuta realizzato in ferro

nella media



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media



Degli Impianti:

elettrico: entro canaletta, la tensione è di 220V

nella media



gas: metano con alimentazione a rete cittadina

nella media



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negoziò	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2017

Fonte di informazione: Atto Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, Repertorio n. 199551

Descrizione: Locale Commerciale al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Roma n. 177 - Terni

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 991,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/09/2017

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Cirilli con sede in Terni, Repertorio n. 60215

Descrizione: Locale ad uso negozio al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Roma n. 133 - Terni

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 33.891,00 pari a 968,31 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 115 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	120.000,00	33.891,00
Consistenza	39,00	121,00	35,00
Data [mesi]	0	14,00	16,00
Prezzo unitario	-	991,74	968,31

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,04	-50,00	-14,12
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	968,31	968,31

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	120.000,00	33.891,00
Data [mesi]	-700,00	-225,94
Prezzo unitario	-79.401,77	3.873,26
Prezzo corretto	39.898,23	37.538,32

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **38.718,27**

Divergenza: 5,91% < **10%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 0,5% circa su base annua (tra le altre fonti le "Rapporto Immobiliare 2018 - Immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva" pubblicato il 31/05/2018, relativo all'anno 2017, a cura della "Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare").

Pertanto il saggio di variazione del prezzo è stato assunto pari a -0,5%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 992,78 = **38.718,27**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.718,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.718,27**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	39,00	0,00	38.718,27	38.718,27
				38.718,27 €	38.718,27 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.218,27**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.732,74**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.485,53**

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2013

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a Terni, Via S. Roma 141, della superficie di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

L'unità Immobiliare Oggetto di Esecuzione è composta al piano terra da quattro locali consecutivi adibiti a Negozio, da un antibagno e da un wc per una superficie utile di circa mq 61,91 ed una superficie lorda di circa mq 84,00. Al Negozio si accede dalla Via Pubblica.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 115, Particella n. 239 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 79 mq, rendita 2.881,83 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 141, piano: Terra, intestato a con sede in , Partita I.V.A. .

Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.792,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.500,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **Volontaria**, stipulata il 20/12/1999, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, al n. 117133 di Repertorio, iscritta il 21/12/1999 a Terni al n. 2477 del R.P., a favore della
, con sede in , c.f. , contro , con sede in , c.f.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particelle n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e su altri beni e contro altri soggetti.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/11/2004, a firma della , al n. 2930 di Repertorio, iscritta il 12/11/2004 a Terni al n. 3297 del R.P., a favore della , con sede in , c.f. , contro , con sede in , c.f. , derivante da Ipoteca

Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e contro altri beni.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 23/03/2006, a firma della al n. 5413 di Repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Terni al n. 911 del R.P., a favore della , con sede in , c.f. , contro , con sede in , c.f. , derivante da Ipoteca Legale

Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e contro altri beni.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/08/2007, a firma di , al n. 7178 di Repertorio, iscritta il 21/08/2007 a Terni al n. 2648 del R.P., a favore di , con sede in , c.f. , contro , con sede in , c.f. , derivante da Ipoteca Legale

Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115 Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e contro altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 02/12/2010, a firma del Tribunale di Terni, al n. 970 di Repertorio, trascritto il 30/12/2010 a Terni, al n. 9745 del R.P., a favore della , con sede in , c.f. , contro , con sede in , c.f. ,

derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 16 (da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 28) e su altri beni e contro altri soggetti.

Pignoramento, stipulato il 08/02/2012, a firma del Tribunale di Terni, al n. 2679 di Repertorio, trascritto il 10/02/2012, a Terni al n. 1402 del R.P., a favore di , contro con sede in , c.f. ,

derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particelle n. 239 sub 27 e

n. 239 sub 28 e contro altri beni. L'importo del Sequestro è pari ad € 38.000,00. In seguito alla pubblicazione della Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013 il sequestro si è convertito in Pignoramento. Annotazione n. 2001 del 08/11/2013, Sentenza Condanna Esecutiva, riferita alle Trascrizione n. 1402 del 10/02/2012, relativa alla Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013, del Tribunale di Terni.

Pignoramento, stipulata il 22/04/2013, a firma del Tribunale di Terni, al n. 505 di Repertorio, trascritto il 26/04/2013 a Terni al n. 2979, a favore delle _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 27 e n. 239 sub 28. Nella Sezione "D" della nota di trascrizione è scritto: "Si precisa che l'atto di pignoramento che si trascrive è stato notificato in rettifica, su ordine del G.E. del Tribunale di Terni nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 227-2010 RGE, di quello precedentemente notificato al debitore esecutato in data 0.212.2010, in quanto i dati catastali degli immobili riportati nella presente nota erano stati identificati con quelli soppressi".

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:	€. 459,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.631,09
Millesimi condominiali:	57,13
Ulteriori avvertenze:	

Le spese ordinarie annue e quelle scadute, oltre ai millesimi condominiali, sono state determinate approssimativamente in proporzione alla superficie del negozio sub 27, in quanto l'Amministratore ha comunicato i millesimi e le spese complessive che riguardano i negozi sub 27 e sub 28. Inoltre le spese Condominiali insolute non sono state detratte dal valore dell'immobile in quanto il Condominio si è Costituito all'interno della Procedura Esecutiva. Eventualmente potranno essere richieste all'Aggiudicatario le spese delle ultime due gestioni, che sono ricomprese nel ribasso del 15%.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____, con sede in _____, c.f. _____, per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita (dal 21/12/1991) stipulato il 21/12/1991, a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, al n. 52300 di Repertorio, trascritto il 17/01/1992 a Terni, al n. 686 del R.P..

Proprietaria della porzione immobiliare distinta con le Particelle n. 239 sub 3, n. 239 sub 8, n. 239 sub 9 da cui è derivata la Particella n. 23 sub 12 e successivamente l'attuale Particella n. 239 sub 27.

, con sede in , c.f.
per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita (dal 13/12/1999) stipulato il 13/12/1999, a firma del Notaio Fulvio Sbrilli, con sede in Terni, al n. 117045 di Repertorio, trascritto il 17/12/1999 a Terni al n. 7833.

Proprietaria della porzione immobiliare distinta con la Particella n. 239 sub 16 da cui deriva l'attuale Particella n. 239 sub 27.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata a il , c.f. per la quota di 1/2, in forza della Denuncia di Successione (fino al 21/12/1991). Denuncia di Successione n. 48 Vol. 589 dell'Ufficio del Registro di Terni, apertasi il 05/08/1983.

Porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 3, n. 239 sub 8 e n. 239 sub 9.

nata a il , c.f. , per la quota di 1/2, in forza della Denuncia di Successione (fino al 21/12/1991). Denuncia di Successione n. 48 Vol. 589 dell'Ufficio del Registro di Terni, apertasi il 05/08/1983.

Porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 3, n. 239 sub 8 e n. 239 sub 9.

, con sede in , c.f.
per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita (dal 31/07/1989 fino al 13/12/1999) stipulato il 31/07/1989, a firma di Notaio Fulvio Sbrilli, con sede in Terni, al n. 27895 di Repertorio, trascritto il 08/08/1989 a Terni al n. 5077 del R.P..

Porzioni immobiliari da cui è derivata la Particella n. 239 sub 16.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 24521**, intestata a , per lavori di Lavori di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Roma n. 137, rilasciata il 21/05/1993 con il n. 24521 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 43450**, intestata a , per lavori di Variante al Progetto di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Roma n. 137, avente Concessione Edilizia n. 24521/92 del 21/05/1993, rilasciata il 06/03/1995 con il n. 43450 di protocollo, agibilità del 24/12/2003 con il n. 110889 (29/12/2003 P.G. 119694) di protocollo. L'Agibilità definitiva, Protocollo n. 110889 del 24/12/2003 (29/12/2003 P.G. 119694), perfeziona e completa l'Agibilità Parziale, rilasciata alla con Protocollo n. 35078 del 17/12/1999 (20/12/1999 P.G. n. 74618).

Permesso di Costruire **N. 50**, intestato alla , per lavori di Realizzazione di due negozi, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 51541 (P.G.) di protocollo, agibilità del 01/12/2008 con il n. 223670 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 307 del 15/12/2008 , l'immobile ricade in zona ZONE AAb3 Zone A residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.163 Categorie di intervento I. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente

disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2. Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti • riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera - b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali

carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio; - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato; Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

2 - Ristrutturazione pesante - b3(sigla finale) Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera": - possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio; - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale; - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati; - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi; - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento. In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali. Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale) Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente. Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente. L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente. L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto. Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale) Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati. Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale) Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto. Ricostruzione - c3 (sigla finale) Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati. In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime. La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata. Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale) Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc) I.

In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'elaborato planimetrico non è aggiornato. La Particella n. 239 sub 27 non è riportata negli elaborati della Particella n. 239.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Variazione Catastale per depositare l'Elaborato Planimetrico corrispondente con lo stato di fatto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto della regolarizzazione e delle spese tecniche al netto degli Oneri di Legge: €.500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA S. ROMA 141

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a Terni, Via S. Roma 141, della superficie di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

L'unità Immobiliare Oggetto di Esecuzione è composta al piano terra da quattro locali consecutivi adibiti a Negozio, da un antibagno e da un wc per una superficie utile di circa mq 61,91 ed una superficie lorda di circa mq 84,00. Al Negozio si accede dalla Via Pubblica.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 115, Particella n. 239 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 79 mq, rendita 2.881,83 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 141, piano: Terra, intestato a _____ con sede in _____, Partita I.V.A. _____.

Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo di Terni, Parco Pubblico "La Passeggiata".

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 km

nella media



autobus distante 0,1 km

nella media



ferrovia distante 2,0

nella media



superstrada distante 3,5 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento, legno

nella media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media



strutture verticali: costruite in muratura

nella media



Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro

nella media



infissi interni: battuta singola realizzati in legno tamburato

nella media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media



pavimentazione interna: realizzata in cotto

nella media



portone di ingresso: singola battuta realizzato in ferro

nella media



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media



Degli Impianti:

elettrico: entro canaletta, la tensione è di 220V

nella media



gas: metano con alimentazione a rete cittadina

nella media



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta
da rete comunale

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2017

Fonte di informazione: Atto Notaio Fulvio Sbroli con sede in Terni, Repertorio n. 199551

Descrizione: Locale Commerciale al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Roma n. 177 - Terni

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 991,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/09/2017

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Cirilli con sede in Terni, Repertorio n. 60215

Descrizione: Locale ad uso negozio al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Roma n. 133 - Terni

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 33.891,00 pari a 968,31 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 115 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della

caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	120.000,00	33.891,00
Consistenza	84,00	121,00	35,00
Data [mesi]	0	14,00	16,00
Prezzo unitario	-	991,74	968,31

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,04	-50,00	-14,12
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	968,31	968,31

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	120.000,00	33.891,00
Data [mesi]	-700,00	-225,94
Prezzo unitario	-35.827,63	47.447,40
Prezzo corretto	83.472,37	81.112,46

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **82.292,42**

Divergenza: 2,83% < **10%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 0,5% circa su base annua (tra le altre fonti le "Rapporto Immobiliare 2018 - Immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva" pubblicato il 31/05/2018, relativo all'anno 2017, a cura della "Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare").

Pertanto il saggio di variazione del prezzo è stato assunto pari a -0,5%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 979,67 = **82.292,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.292,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.292,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	84,00	0,00	82.292,42	82.292,42
				82.292,42 €	82.292,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.792,42**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.268,86**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 23,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.500,00**

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2013

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a Terni, Via Romagna 101, della superficie di **68,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

Magazzino sito in Terni, Via Romagna n. 101, al piano interrato, della superficie commerciale di mq 77,08. Si accede al magazzino dalla rampa e dalla corsia dei garages comuni. Il magazzino è composto da un vano e da un wc per una superficie utile di mq 68,35 circa. Il w.c. non è stato completato ed è allo stato rustico. Il vano non è attualmente accessibile con mezzi a motore in quanto la rampa ha una pendenza di circa il 28%. Si accede al magazzino dalla rampa e dalla corsia garages comuni distinti con la Particella n. 242 sub. 1 (bene comune non censibile). **I locali sono stati oggetto di vari allagamenti.** Coordinate GIS: 42.569811, 12.665767.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di m. 2,52.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 112, Particella n. 242 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 68 mq, rendita 203,69 Euro, indirizzo catastale: Via Romagna n. 101, piano: S1, intestato a , con sede in , c.f. e P.IVA .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.899,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.500,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/11/2004, a firma della _____ al n. 2930 di Repertorio, iscritta il 12/11/2004 a Terni al n. 3297 del R.P., a favore della _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9, col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 12, Particella n. 239 sub 16 e Particella n. 239 sub 19.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 23/03/2006, a firma della _____, al n. 5413 di Repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Terni al n. 911 del R.P., a favore della _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e su altri beni.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/08/2007, a firma di _____, al n. 7178 di Repertorio, iscritta il 21/08/2007 a Terni al n. 2648 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9, col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 12, Particella n. 239 sub 16 e Particella n. 239 sub 19.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 06/05/2009, a firma del Tribunale di Terni, al n. 353 di Repertorio, trascritto il 16/06/2009 a Terni, al n. 4736 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, Partita I.V.A. _____, contro _____ con sede in _____, c.f. _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9.

Pignoramento, stipulato il 08/02/2012, a firma del Tribunale di Terni, al n. 2679 di Repertorio, trascritto il 10/02/2012 a Terni, al n. 1402 R.P., a favore di _____, contro _____ con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particelle n. 239 sub 19, n. 239 sub 27 e n. 239 sub 28, col Foglio n. 112, Particelle n. 242 sub 5 e n. 242 sub 9. L'importo del Sequestro è pari ad € . In seguito alla pubblicazione della Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013 il sequestro si è convertito in Pignoramento. Annotazione n. 2001 del 08/11/2013, Sentenza Condanna Esecutiva, riferita alle Trascrizione n. 1402 del 10/02/2012, relativa alla Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013, del Tribunale di Terni.

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 straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Ulteriori avvertenze:
Il Condominio di Via Romagna n. 101, non risulta costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, con sede in , c.f.
per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita (dal 31/01/1996) stipulato il 31/01/1996, a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, al n. 89174 di Repertorio, trascritto il 01/02/1996 a Terni, al n. 867 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particella n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella n. 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, nata a il , c.f.
per la quota di 1/4, in forza dell'Atto di Cessione Diritti (fino al 31/01/1996), stipulato il 02/03/1989, a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni al n. 44914 di Repertorio, trascritto il 20/03/1989 a Terni al n. 1926 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particelle n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

, nata ad il , c.f.
per la quota di 1/4, in forza dell'Atto di Cessione Diritti (fino al 31/01/1996) stipulato il 02/03/1989, a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni, al n. 44914 di Repertorio, trascritto il 20/03/1989 a Terni, al n. 1926 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particelle n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

, nata a il c.f.
per la quota di 2/4, in forza dell'Atto di Cessione Diritti (fino al 31/01/1996) stipulato il 02/03/1989, a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni, al n. 44914 di Repertorio, trascritto il 20/03/1989 a Terni, al n. 1926 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particelle n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in Sanatoria N. **68338**, intestata a _____, per lavori di Costruzione garages interrati di pertinenza del fabbricato residenziale da ristrutturare sito in Via Romagna., rilasciata il 14/12/2000 con il n. 68338 di protocollo

Concessione Edilizia N. **6466/00**, intestata a _____, per lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento fabbricato ad uso residenziale e uffici sito in Via Romagna., rilasciata il 08/01/2001 con il n. 6466/00 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **116428**, intestata a _____, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia Protocollo n. 6466/00 del 08/01/2001 (ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione), rilasciata il 15/12/2003 con il n. 116428 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'agibilità parziale è stata rilasciata solo per il negozio al piano terra estraneo alla Procedura.

Deposito delle strutture presso la (ex) Provincia di Terni N. **58/2001**, intestata a _____, per i lavori di realizzazione della palazzina, presentata il 07/02/2001 con il n. 58 di protocollo.

Relazione Strutture Ultimate depositata il 18/01/2017. Collaudo depositato il 16/03/2017.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona ZONE B residenziali di completamento (Bc7). Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.59 - Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art. 20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra menzionati (in particolare la D.I.A. n. 116428 del 15/12/2003), lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato alcune lievi difformità con lo stato di fatto:

- a) i fondelli del w.c. sono stati realizzati leggermente diversi da quelli riportati nella D.I.A.;
- b) su un angolo del magazzino è stato realizzato un cavedio probabilmente per schermare gli scarichi del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. 01/2015.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto per la regolarizzazione, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €2.500,00.

Va segnalato che la rampa carrabile di accesso al piano interrato ha una pendenza del 28% circa, superiore a quella massima ammissibile dalle norme, che è pari al 20%. Qualora, come previsto al Lotto n. 5, venga modificata la rampa di accesso, questa opera non porterà significativo giovamento alla fruibilità del magazzino.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Vi sono delle lievi difformità con la Planimetria Catastale, che non incidono sul classamento e sulla rendita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto per la regolarizzazione comprensivo delle spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge.: €500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA ROMAGNA 101

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a Terni, Via Romagna 101, della superficie di **68,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

Magazzino sito in Terni, Via Romagna n. 101, al piano interrato, della superficie commerciale di mq 77,08. Si accede al magazzino dalla rampa e dalla corsia dei garages comuni. Il magazzino è composto da un vano e da un wc per una superficie utile di mq 68,35 circa. Il w.c. non è stato completato ed è

allo stato rustico. Il vano non è attualmente accessibile con mezzi a motore in quanto la rampa ha una pendenza di circa il 28%. Si accede al magazzino dalla rampa e dalla corsia garage comuni distinti con la Particella n. 242 sub. 1 (bene comune non censibile). **I locali sono stati oggetto di vari allagamenti.** Coordinate GIS: 42.569811, 12.665767.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di m. 2,52.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 112, Particella n. 242 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 68 mq, rendita 203,69 Euro, indirizzo catastale: Via Romagna n. 101, piano: S1, intestato a _____ con sede in _____, c.f. e P.IVA _____.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Acciaierie di Terni.

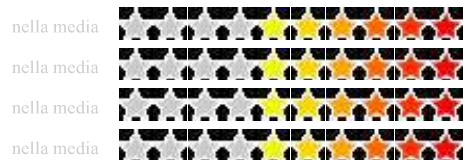
COLLEGAMENTI

autobus distante 0,05 km

autostrada distante 30,50 km

ferrovia distante 1,50 km

superstrada distante 4,20 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

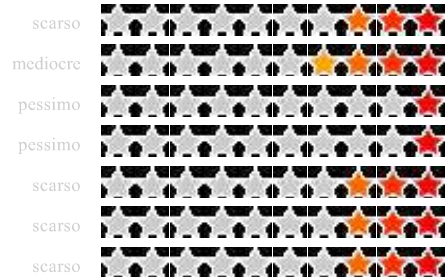
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino è escluso dall'obbligo della redazione dell'A.P.E., ai sensi della lettera d), Appendice A, Allegato 1 del D.M. del 26/06/2015, in quanto trattasi di Unità Immobiliare priva di impianto di riscaldamento e nella quale non deve essere garantito un confort climatico. **I locali sono stati oggetto di vari allagamenti.**

Delle Strutture:

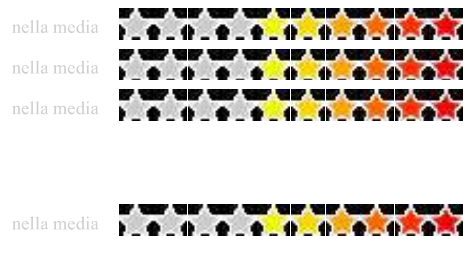
strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale



infissi esterni: basculante realizzati in metallo

nella media



rivestimento interno: realizzato in intonaco

nella media



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media



Degli Impianti:

elettrico: esterno in P.V.C. , la tensione è di 220V

mediocre



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/05/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Vincenzo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 33256

Descrizione: Locale ad uso garage al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Val d'Aosta n. 2 - Terni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/01/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Vincenzo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 32870.

Descrizione: Locale ad uso garage al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Val d'Aosta n. 5 - Terni

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 112 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Per la consistenza è stata utilizzata la superficie utile calpestabile, che è desumibile dalla Visura Catastale, per le Categorie C/6 e C/2, in quanto negli Atti di Compravendita dei Comparabili individuati non sono allegati le Planimetrie Catastali.

Negli ultimi due anni non sono stati reperiti Atti che abbiano riguardato magazzini, per cui si è fatto riferimento ai garages.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	8.000,00	10.000,00
Consistenza	68,00	12,00	16,00
Data [mesi]	0	9,00	12,00
Prezzo unitario	-	666,67	625,00
Livello di Piano	-1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-10,67	-13,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	625,00	625,00
Livello di Piano	1 %	80,00	100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	8.000,00	10.000,00
Data [mesi]	-96,00	-160,00
Prezzo unitario	35.000,00	32.500,00
Livello di Piano	-80,00	-100,00
Prezzo corretto	42.824,00	42.240,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **42.532,00**

Divergenza: 1,36% < **10%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 625,47 = **42.532,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Il vano non è attualmente accessibile con mezzi a motore in quanto la rampa ha una pendenza di circa il 28%, inoltre i locali sono/sono stati oggetto di allagamenti.	-10.633,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.899,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.899,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adotterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un

progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	68,00	0,00	31.899,00	31.899,00
				31.899,00 €	31.899,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.899,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.334,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 64,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.500,00**

TRIBUNALE DI TERNI EX TRIBUNALE DI ORVIETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
135/2013

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a Terni, Via Romagna 101, della superficie di **14,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

Magazzino (catastalmente garage) sito in Terni, Via Romagna n. 101, al piano interrato, della superficie commerciale di mq 16,03 ed una superficie utile di circa mq 13,92. Il vano è censito come autorimessa ma è attualmente utilizzabile solo come magazzino in quanto la rampa di accesso non permette il transito degli autoveicoli, avendo una pendenza di circa il 28%. Si accede al magazzino (garage) dalla rampa e dalla corsia garages comuni distinti con la Particella n. 242 sub. 1 (bene comune non censibile). **I locali sono stati oggetto di vari allagamenti.** Coordinate GIS: 42.569811, 12.665767.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,67.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 112, Particella n. 242 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Via Romagna n. 101, piano: S1, intestato a , con sede in , c.f. e P.IVA .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.903,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.300,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/11/2004, a firma della _____, al n. 2930 di Repertorio, iscritta il 12/11/2004 a Terni, al n. 3297 R.P., a favore della _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9, col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 12, Particella n. 239 sub 16 e Particella n. 239 sub 19.

Ipoteca **legale**, stipulata il 23/03/2006, a firma della _____, al n. 5413 di Repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Terni, al n. 911 del R.P., a favore della _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e su altri beni.

Ipoteca **Legale**, stipulata il 09/08/2007, a firma di _____, al n. 7178 di Repertorio, iscritta il 21/08/2007 a Terni, al n. 2648 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____. Ipoteca Legale Esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9, col Foglio n. 115, Particella n. 239 sub 12, Particella n. 239 sub 16 e Particella n. 239 sub 19.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 06/05/2009, a firma del Tribunale di Terni, al n. 353 di Repertorio, trascritto il 16/06/2009 a Terni, al n. 4736 del R.P., a favore di _____, con sede in _____, Partita I.V.A. _____, contro _____ con sede in Terni, c.f. _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 112, Particella n. 74 sub 3, Particella n. 242 sub 5 e Particella n. 242 sub 9.

Pignoramento, stipulato il 08/02/2012, a firma del Tribunale di Terni, al n. 2679 di Repertorio, trascritto il 10/02/2012 a Terni, al n. 1402 R.P., a favore di _____, contro _____ con sede in _____, c.f. _____, derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo.

Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni col Foglio n. 115, Particelle n. 239 sub 19, n. 239 sub 27 e n. 239 sub 28, col Foglio n. 112, Particelle n. 242 sub 5 e n. 242 sub 9. L'importo del Sequestro è pari ad In seguito alla pubblicazione della Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013 il sequestro si è convertito in Pignoramento. Annotazione n. 2001 del 08/11/2013, Sentenza Condanna Esecutiva, riferita alle Trascrizione n. 1402 del 10/02/2012, relativa alla Sentenza n. 556/13 del 17/09/2013, del Tribunale di Terni.

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 straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Il Condominio di Via Romagna n. 101, non risulta costituito,	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... con sede in, c.f.,
per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita (dal 31/01/1996) stipulato il 31/01/1996, a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, al n. 89174 di Repertorio, trascritto il 01/02/1996 a Terni, al n. 867 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particella n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella n. 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

....., nata a il, c.f.,
per la quota di 1/4, in forza dell'Atto di Cessione Diritti (fino al 31/01/1996) stipulato il 02/03/1989, a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni, al n. 44914 di Repertorio, trascritto il 20/03/1989 a Terni, al n. 1926 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particelle n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

....., nata ad il, c.f.,
per la quota di 1/4, in forza dell'Atto di Cessione Diritti (fino al 31/01/1996), stipulato il 02/03/1989, a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni, al n. 44914 di Repertorio, trascritto il 20/03/1989 a Terni al n. 1926 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particelle n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

....., nata a il, c.f.,
per la quota di 2/4, in forza dell'Atto di Cessione Diritti (fino al 31/01/1996), stipulato il 02/03/1989 a firma del Notaio Luciano Clericò, con sede in Terni, al n. 44914 di Repertorio, trascritto il 20/03/1989 a Terni, al n. 1926 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni con il Foglio n. 112, Particelle n. 74 Sub. 3 ed al N.C.T. con il Foglio n. 112, Particella 74, da cui derivano le attuali U.I. pignorate.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in Sanatoria N. **68338**, intestata a _____, per lavori di Costruzione garages interrati di pertinenza del fabbricato residenziale da ristrutturare sito in Via Romagna., rilasciata il 14/12/2000 con il n. 68338 di protocollo

Concessione Edilizia N. **6466/00**, intestata a _____, per lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento fabbricato ad uso residenziale e uffici sito in Via Romagna., rilasciata il 08/01/2001 con il n. 6466/00 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **116428**, intestata a _____, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia Protocollo n. 6466/00 del 08/01/2001 (ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione), rilasciata il 15/12/2003 con il n. 116428 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'agibilità parziale è stata rilasciata solo per il negozio al piano terra estraneo alla Procedura.

Deposito delle strutture presso la (ex) Provincia di Terni N. **58/2001**, intestata a _____, per i lavori di realizzazione della palazzina, presentata il 07/02/2001 con il n. 58 di protocollo.

Relazione Strutture Ultimate depositata il 18/01/2017. Collaudo depositato il 16/03/2017.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona ZONE B residenziali di completamento (Bc7). Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.59 - Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art. 20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione del garage interrato risulta assentita dalla Autorizzazione in Sanatoria Protocollo n. 68338 del 14/12/2000, dalla successiva Concessione Edilizia Protocollo n. 6466/00 del 08/01/2001, nelle quali risulta che i garages interrati “costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli artt. 817, 818, 819 del Codice Civile, così dall’art. 4 della Legge 47/85”, in quanto realizzati in deroga alle norme edilizie ed urbanistiche ai sensi dell’art. 9 comma 1 della L. 122/89 (Tognoli) e senza pagare gli Oneri Concessori.

Attualmente, ai sensi dell’art. 10 del D.L. 9 Febbraio 2012 n. 5, il cosiddetto Decreto Semplificazioni, che ha sostituito l’art. 9 comma 5 della L. 122/89, è ora possibile trasferire la proprietà del garage, a patto che contestualmente esso sia destinato a pertinenza di un’altra unità immobiliare collocata nello stesso Comune.

Quindi l’eventuale aggiudicatario dovrà dichiarare a quale Unità Immobiliare, di sua proprietà, presente nel Comune di Terni, sarà pertinenza il garage.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra menzionati (in particolare la D.I.A. n. 116428 del 15/12/2003), lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato alcune lievi difformità con lo stato di fatto: a) il garage pignorato deriva dal frazionamento di uno dei tre garages assentiti. La rampa carrabile di accesso al piano interrato ha una pendenza del 28% circa, superiore a quella massima ammissibile dalle norme, che è pari al 20%. La rampa deve essere realizzata come da titolo edilizio in quanto i garages costituiscono gli standards urbanistici necessari alla costruzione dell’edificio. In alternativa è possibile “monetizzare” gli standards, cioè pagare una somma al Comune in modo che provveda a realizzare nella zona i parcheggi necessari. I proprietari degli altri garages del fabbricato e l’Aggiudicatario dovranno quindi consorzarsi per modificare la rampa attuale e renderla conforme oppure per monetizzare gli standards. Il costo per modificare la rampa è quantificabile in via largamente presuntiva a circa € 6.000,00 comprensivo di spese tecniche ed al netto di Oneri di Legge. La quota parte a carico del garage oggetto di Esecuzione è pari ad € 1.500,00 circa. Il costo della monetizzazione degli standards è pari a circa € 4.375,00, riferita al garage oggetto di Esecuzione. (Delibera C.C. n. 49 del 23/05/2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

La difformità di cui al punto a) è sanabile ai sensi dell’art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. 01/2015.

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo presunto per la regolarizzazione, di cui al punto a), comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: € 2.500,00
- Costo presunto per la realizzazione del tratto di rampa, comprensivo di spese tecniche ed al netto degli Oneri di Legge: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA ROMAGNA 101

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a Terni, Via Romagna 101, della superficie di **14,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

Magazzino (catastalmente garage) sito in Terni, Via Romagna n. 101, al piano interrato, della superficie commerciale di mq 16,03 ed una superficie utile di circa mq 13,92. Il vano è censito come autorimessa ma è attualmente utilizzabile solo come magazzino in quanto la rampa di accesso non permette il transito degli autoveicoli, avendo una pendenza di circa il 28%. Si accede al magazzino (garage) dalla rampa e dalla corsia garages comuni distinti con la Particella n. 242 sub. 1 (bene comune non censibile). **I locali sono stati oggetto di vari allagamenti.** Coordinate GIS: 42.569811, 12.665767.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,67.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 112, Particella n. 242 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Via Romagna n. 101, piano: S1, intestato a , con sede in , c.f. e P.IVA .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Acciaierie di Terni.

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,05 km

nella media



autostrada distante 30,50 km

nella media



ferrovia distante 1,5 km

nella media



superstrada distante 4,20 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

mediocre



luminosità:

pessimo



panoramicità:

pessimo



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino (garage) è escluso dall'obbligo della redazione dell'A.P.E., ai sensi della lettera d), Appendice A. Allegato 1 del D.M. del 26/06/2015, in quanto trattasi di Unità Immobiliare priva di

impianto di riscaldamento e nella quale non deve essere garantito un confort climatico. **I locali sono stati oggetto di vari allagamenti.**

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media



travi: costruite in cemento armato

nella media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media



Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale

nella media



infissi esterni: basculante realizzati in metallo

nella media



rivestimento interno: realizzato in intonaco

nella media



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media



Degli Impianti:

elettrico: esterno in P.V.C. , la tensione è di 220V

mediocre



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino (Garage)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/05/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Vincenzo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 33256

Descrizione: Locale ad uso garage al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Val d'Aosta n. 2 - Terni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/01/2018

Fonte di informazione: Atto Notaio Vincenzo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 32870.

Descrizione: Locale ad uso garage al piano terra, ante 1967

Indirizzo: Via Val d'Aosta n. 5 - Terni

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 112 della mappa catastale del Comune di Terni.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Per la consistenza è stata utilizzata la superficie utile calpestabile, che è desumibile dalla Visura Catastale, per la Categoria C/6, in quanto negli Atti di Compravendita dei Comparabili individuati non sono allegate le Planimetrie Catastali.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	8.000,00	10.000,00
Consistenza	14,00	12,00	16,00
Data [mesi]	0	9,00	12,00
Prezzo unitario	-	666,67	625,00
Livello di Piano	-1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-10,67	-13,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	625,00	625,00
Livello di Piano	1 %	80,00	100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	8.000,00	10.000,00
Data [mesi]	-96,00	-160,00
Prezzo unitario	1.250,00	-1.250,00

Livello di Piano	-80,00	-100,00
Prezzo corretto	9.074,00	8.490,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **8.782,00**

Divergenza: 6,44% < **10%**

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in diminuzione del 1,6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali–il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 01/06/2018, relativo all'anno 2017, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a -1,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 627,29 = **8.782,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Il vano non è attualmente accessibile con mezzi a motore in quanto la rampa ha una pendenza di circa il 28% e va quindi modificata, inoltre i locali sono/sono stati oggetto di allagamenti.	-878,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.903,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.903,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatterà il seguente metodo valutativo:

MCA - Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati

in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	14,00	0,00	7.903,80	7.903,80
				7.903,80 €	7.903,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.903,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 585,57**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 18,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.300,00

data 04/02/2019

il tecnico incaricato
ALBERTO TEOFOLI