
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario spa**

contro: **A*****i |*****a e P*****i M*****o**

N° Gen. Rep. **58/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
18-11-2015

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. Stefania Capponi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. David Capponi**

Codice fiscale: CPPDVD67B03L117T

Partita IVA:

Studio in: Via Roma 137 - 05100 Terni

Telefono: 0744-404412

Fax:

Email: capponidavid@gmail.com

Pec: david.capponi@geopec.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Cesi**
Str. Della Ferrovia 11

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì , il creditore procedente allegava al fascicolo ,certificato di ispezione ipotecaria attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Altresi allegava nota a firma Geom. Ermanno Boccacci con cui si dava dimostrazione degli atti restrittivi gravanti sul compendio pignorato ed oggetto di esecuzione.

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

Tutti i titoli di provenienza sono stati rintracciati nel ventennio e riportati in calce alla presente:

Immobile residenziale sito in Terni, Comune di Terni, via str della Ferrovia 11, già voc. Porete 27/A

1.1 Identificativi catastali al 1988

Comune L117

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 46

Particella 108

Categoria : A/5

Classe : 7

Consistenza Vani 3

Rendita Catastale € 312

L'immobile sito al piano primo, oggi sub 2 alla data del 1988 non era ancora censito come rilevabile dalla nota di trascrizione.

L'area annessa ad uso corte e dipendenza del fabbricato era censita al NCT del Comune di Terni fogl 46 p.ll.a 108 di superficie mq 2370. Compresa quella coperta dal fabbricato e rendita R.D. 207,38 Lire e R.A. 56,88 Lire.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Identificativi toponomastici

Immobile residenziale sito in Terni, Comune di Terni, via str della Ferrovia 11,

1.2 Identificativi catastali

Comune L117

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 46

Particella 108 Sub 1

Categoria : A/3

Classe : 7

Consistenza Vani 4

Rendita Catastale € 185,92

1.3 Identificativi catastali

Comune L117

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 46

Particella 108 sub 2
Categoria : A/3
Classe : 7
Consistenza Vani 5
Rendita Catastale € 232,41

1.4 Identificativi catastali

Comune L117
Agenzia del Territorio di Terni
Sezione : NCEU
Fogl. 46
Particella 108 sub 4
Consistenza mq 2370
Bene comune non censibile unità afferente ai sub 1,2 e sub 3

In via preliminare, si deve far notare che sulla p.ll.a 108 del fogl 46 insiste anche il sub 3, immobile non oggetto di esecuzione.

Tutto premesso questo CTU rileva che non sussistendo la possibilità, come disposto dal G.E. di estendere il pignoramento anche al sub 3, in quanto lo stesso insiste sulla p.ll.a 108 del fogl. 46 particella oggetto di pignoramento e quindi risulterebbe di fatto ex legis pignorato, in ottemperanza al dispositivo del GE stesso, indica che risulta possibile frazionare, su dispositivo del G.E., la stessa p.ll.a 108 e costituire due separate corti pertinenziali al fabbricato sub 1 e 2 e corte pertinenziale al fabbricato sub 3.

Quest'ultimo come rilevabile dagli elaborati grafici allegati alla presente diventerebbe unità singola insistente su nuova particella derivante dal frazionamento della p.ll.a 108 ed accesso diretto da str. Della Ferrovia.

Per il futuro acquirente dopo il frazionamento catastale risulterebbe anche necessario dividere le utenze ed i servizi di urbanizzazione di cui in questa sede non è possibile quantificare i costi relativi.

Altresì questo CTU indica in via approssimativa e non esaustiva che il costo per il frazionamento della p.ll.a 108 e per tutte le incombenze catastali che risultassero necessarie **si può indicare in € 2000,00 oltre imposte e diritti catastali nonché spese accessorie pari ad € 500,00.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

2.1 Immobile di cui al capo 1.2

Fabbricato ad uso abitativo posto in un contesto agricolo residenziale ubicato nella zona immediatamente successiva alla zona di espansione intensiva della periferia della città, Borgo Rivo e posta al di sotto dell'agglomerato storico di Cesi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada Comunale .

Il fabbricato è realizzato con struttura mista muratura e cls armato ; la muratura è costituita da paramento esterno ad intonaco e muratura in blocchi di tufo. I divisori interni sono in laterizio forato intonacati a civile.

Il manto di copertura è composto da manto in laterizio con tegole tipo marsigliese e struttura in legno

Gli orizzontamenti di interpiano sono realizzati con solai in latero cemento

Gli infissi esterni sono in legno, così quelli interni; la dotazione funzionale impiantistica risulta ordinaria e l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento .

Benché catastalmente si individuano due subalterni separati di fatto l'abitazione è composta da una unica unità immobiliare dove al piano terra troviamo un locale soggiorno ed angolo cottura, un vano adibito a camera da letto ed un servizio igienico nonché un locale sgombero.

Al piano primo collegato al piano terra mediante una scala in acciaio e legno troviamo un locale polifunzionale non suddiviso e due camere da letto.

Ancora è presente un servizio igienico.

Il fabbricato è collegato alle reti di distribuzione per quanto attiene ad alla fornitura di acqua potabile ed alla rete elettrica per la fornitura di energia. Le finiture interne sono costituite da una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed i bagni sono anch'essi pavimentati con piastrelle in monocottura.

Le pareti di questi sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di cm 200; la parte superiore delle pareti è tinteggiata con tinta a tempera.

Ancora nei bagni sono installati sanitari composti da un bidet un vaso igienico lavabo e vasca il tutto funzionante.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Lo stato di manutenzione generale è ordinario.

La consistenza lorda del bene mq 195.77 così composta e ripartita:

superficie sub 1 piano terra mq 101.52
superficie sub 2 piano primo mq 94.25
balcone mq 17.55

di cui le superfici nette risultano

superficie sub 1 piano terra mq 72.22
superficie sub 2 piano primo mq 68.56
balcone mq 17.55
bene comune non censibile sub 4 mq 2370 corte

Come disposto dal G.E ai fini della determinazione del valore del bene da sottoporre a vendita, al sub 4 (ex p.l.l.a 108 fogl 46) si dovrà staccare una rata di terreno, indicata in via preventiva come sub 4a, la quale costituirà la corte pertinenziale del sub 3, immobile di proprietà degli esecutati e di cui non si è disposta la vendita.

Tale futura nuova particella avrà una superficie di mq 200 comprensiva del sedime del fabbricato insistente identificato al sub 3.

Pertanto ai fini del calcolo del valore **del sub 4 questo si considera di mq 2170**

Ai fini del calcolo quindi si terra conto dei seguenti parametri tecnici:

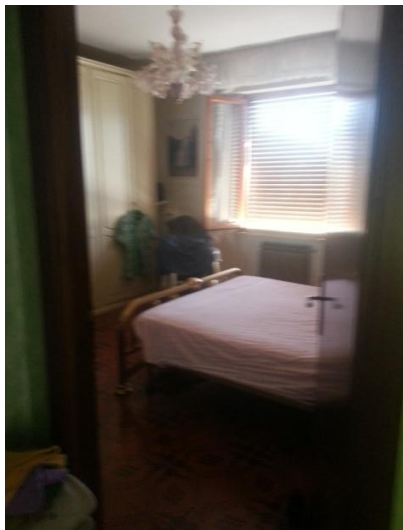
superficie sub 1 piano terra mq 101.52
superficie sub 2 piano primo mq 94.25
balcone mq 17.55
bene comune non censibile sub 4 mq 2370 corte

FOTO DELL'IMMOBILE





Foto interni



Caratteristiche zona: periferica agricola

Area urbanistica: agricola.

Importanti centri limitrofi Terni zona Borgo Rivo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Non esistono collegamenti pubblici che servono l'unità immobiliare

Servizi offerti dalla zona: I mezzi di comunicazione pubblica sono attestati o alla stazione di Cesi con la linea ferroviaria Centrale Umbra o a mezzo di linea extraurbana a mezzo trasporto pubblico su gomma.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è nel possesso della sig. A*****j I*****a, nata ad Terni il 09-04-1962, residente in Terni, str della Ferrovia 11, in forza di atto pubblico.

Il bene come censito fogl 46 p.ll.a 108 sub 1-2-4 è pervenuto all'esecutata A*****j I*****a in forza atto pubblico Notaio Filippo Federici del 28-04-1988 rep. n 12431 registrato a Terni 5-5-1988 R. Gen. 4300 Part 3150. di cui si allega nota di trascrizione.

Come indicato al fine di scorporare dalla procedura il bene sub 3, il quale è in possesso della Società Semplice Agricola Colle Verte di Pacetti Alessio & Federico, il cui legale rappresentante è il Sig. Pacetti Alessio, denominato affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 della legge 203 del 1982, registrato a Terni il 01.04.2015, con il protocollo n. 15040115453914599, si è disposto, come ordinato dal G.E. , un frazionamento di circa mq 200 composti dalla area di sedime del fabbricato sub 3 e dall'area di futura corte.

Tutto premesso alla data i beni oggetto di esecuzione sono in possesso quindi dell'esecutato, ad eccezione del sub 3, che comunque insistendo sul fondo pignorato non verrà valutato nello stato di fatto in cui si trovano detraendo, invece, dal valore totale la quota dell'area da frazionare come disposto dal G.E. , in quanto anche parte attrice ha rinunciato al momento della presente ad estendere per diritto di accessione il pignoramento stesso sul bene indicato al sub 3.

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:

Dall'analisi documentale si rileva che sussistono gli atti pregiudizievoli sotto riportati che dagli accertamenti eseguiti in atti fino alla data del 07-10-2015, data di prima redazione della presente, risultano atualizzati, quindi, si attesta che non risultano formalità iscritte contro gli esecutati salvo quanto riportato in atti,

pregiudizievoli le cui cancellazioni resteranno a carico di parte acquirente :

Ipoteca legale iscritta in data 20 Febbraio 2001 al n 269 di formalità Atto Tribunale di Terni in data 16/02/2001 rep. 204 di € 103291,38 (£ 200.000.000) a garanzia della somma di € 51924,44 (£ 100. 539 741) a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni

Ipoteca legale iscritta in data 31 Ottobre 2002 al n 2309 di formalità di € 158925,56 a garanzia della somma € 58550,14 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Ipoteca legale iscritta in data 12 Dicembre 2002 al n 2753 di formalità di € 34096,10 a garanzia della somma € 15301,06 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Ipoteca legale iscritta in data 11 Luglio 2003 al n 1523 di formalità di € 50052,52 a garanzia della somma € 22030,93 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Ipoteca legale iscritta in data 24 Novembre 2005 al n 3822 di formalità di € 75864,02 a garanzia della somma € 26156,44 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Verbale di pignoramento iscritto in data 13-Marzo 2015 al n 1617 di formalità Tribunale di Terni atto del 03 Marzo 2015 n 684 in favore di Champions Finance srl

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Come dichiarato il bene oggetto di esecuzione è in comproprietà con il sig. Marcello Pacetti, quanto acquistato dalla esecutata in comunione dei beni

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Dall'analisi documentale del fascicolo e da accertamenti esperiti si rileva che parte esecutata si era resa attiva su delega per quanto attiene al sub 3.
Differentemente si trova solo presso la municipalità competente, Comune di Terni, un permesso di costruire intestato a Picchioni Amos rilasciato in data 26-11-1976 prot. 23735 .

Allo stato di fatto si rileva che sussiste una difformità urbanistico edilizia del fabbricato.

Come, anche, rilevabile catastalmente, quindi sulla scorta dei disposti della Legge Regionale 1 del 21 Gennaio 2015, giusto R.R. n 2/15 art 22 comma 1 si può attestare che non sussiste la conformità ai sensi della legge in parola in quanto non ricorrono i presupposti di cui all'art 154 comma 1 della stessa.

Non solo sussiste la violazione dell'art 139 comma lettera "d" della su menzionata Legge Regionale 1/15 per il fatto che si rileva la sussistenza del piano primo come unità accessoria al piano terra. Infatti in sede di primo accesso si è riscontrato che il piano terra è collegato a mezzo scala in acciaio al piano primo internamente, quindi non ricorrendo i presupposti di applicabilità dell'art 118 comma 2 lettera "a" si configura la violazione dell'art 154 comma 1 della Legge Regionale 1/15

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*
Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non ricorrono tenuto conto della destinazione d'uso e trattandosi di immobile uni familiare.

Saranno a cura dell'acquirente tutte le spese di cancellazione delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché le spese per sanzioni pari a minimo € 1000 per il sub 1-2 .

Le spese tecniche di sanatoria si stimano in € 3'500,00.

Le spese catastali per aggiornamento si stimano in € 200 oltre spese tecniche stimate in via ordinaria in € 2'000,00 oltre accessori pari ad € 500,00 per frazionamento.

Si dichiara quindi che il bene oggetto di vendita non è allineato catastalmente ex D.L. n 78/10.

Per quanto attiene alla futura cancellazione delle ipoteche iscritte in via preventiva e non esaustiva secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 8/E del 4 marzo 2015 il calcolo degli oneri di cancellazione si stima in € 670,00 oltre 0,50% sul valore di aggiudicazione da conguagliare al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio dall'accertamento ipocatastale si deve rilevare che i beni oggetto di esecuzione come individuati secondo il censimento catastale NCEU fogl 46 p.ll.a 108 oggi sub 4 e fogl 46 p.ll.a 108 sub 1 e sub 2, non hanno subito modifiche e sono pervenuti alla esecutata A*****i |*****a in forza di atto pubblico del 28/04/1988 Repertorio n.: 12431 Rogante: FEDERICI registrato a Terni Volume 13 n 1101 del 06/05/1988.

Precedenti proprietari, ante ventennio, risultavano i sig. Annibali Giulio ed altri come evincibile dai certificati catastali ventennali allegati alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti edilizi si è rilevato che sussistono documenti autorizzativi i quali asseverano alle norme di settore il fabbricato.

In data 04-02-1955 prot 1231, l'allora proprietario Amos Picchioni ritirava il primo permesso di costruire con il quale si realizzava l'attuale sub 1 unità immobiliare posta al piano terra.

Lo stesso in data 26-11-1976 prot 23735 otteneva il permesso di costruire con cui si realizzava la sopraelevazione del fabbricato insistente sulla p.l.l.a 108. Tale sopraelevazione ai fini catastali assumeva l'identificativo attuale sub 2. Da tale data non sussistono pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato oggetto di esecuzione e rubricate a nome degli esecutati.

7.1 Conformità edilizia:

Ai sensi della Legge Regionale 01/04 tenuto conto degli atti come visionati, che si allegano in copia si ritiene che l'immobile in oggetto non è conforme alle autorizzazioni in parola.

Già, come in atti, alla data del p.c. 23735 del 26-11-1976, era lo stesso ufficio, a contestare, giusta nota prot 31960/1978 del 12-12-1983, la realizzazione della sopraelevazione (sub 2 fogl 46 p.l.l.a 108) la quale fu realizzata in difformità della cubatura ammessa e assentita.

Tant'è che all'epoca dei fatti non era stato rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Di fatto, alla data della presente, constatata la non conformità esistente si deve rilevare inoltre che le due unità immobiliari sono state fuse tra loro, in violazione dei disposti di cui all'art 124 e 125 del TUE Umbria.

Non ricorrevano i presupposti di applicabilità di cui all'art 118 comma 2 lettera "a" in quanto sono state modificate parti strutturali, foratura del solaio per inserimento scala in acciaio e legno.

Inoltre dal sopralluogo si è rilevato che sono state rimosse le dotazioni funzionali dell'unità sub 2 (non esiste un locale cucina o angolo cottura).

Di conseguenza tale unità a perso i requisiti di agibilità.

Ogni procedimento risulta non concluso; del p.c. 1231 fu presenta istanza di agibilità prot 4639 del 04-06-1957 atto che ebbe, all'epoca, parere contrario.

Successivamente del p.c. 23735 mai è stata richiesta l'agibilità, tanto che con nota 31960/78 del 12-12-1983 era l'ufficio a negare l'agibilità all'allora proprietario sig Picchioni Amos.

Si indica che necessari saranno gli atti di aggiornamento catastale al fine di regolarizzare le modifiche aventi rilevanza urbanistica edilizia ai sensi dell'art 139 TUE Umbria riguardanti il sub 1 e 2.

In via preliminare ai sensi e per gli effetti della normativa sul contenimento energetico si indica che l'immobile è in classe G e il relativo attestato verrà rilasciato al momento della vendita.

Ancora non sono ravvisabili e o rintracciabili le certificazioni degli impianti, ed ai sensi e per gli effetti del Dm. 37/08 si indica che stante anche il mancato rilascio del certificato di agibilità questi non sono rispondenti alle norme in parola.

7.2 Conformità urbanistica:

Alla data salvo quanto indicato per il sub 1 della p.l.l.a 108 fogl 46, come, per il sub 2 dello stessa p.l.l.a 108 fogl 46 del Comune di Terni, gli immobili risultano non conformi alle norme urbanistiche stante anche il mancato rilascio del certificato di agibilità.

Non essendo possibile determinare in modo certo la data degli abusi reiterati nel tempo fatto salvo quanto contestato in atti dall'Ufficio Edilizia del Comune di Terni in data 12-12-1983, sia il sub 1 che per il sub 2, tenuto conto anche dell'impossibilità di applicazione dell'art 22 del RR 2/15, in quanto non corrispondono neanche le planimetrie immobiliari catastali, questi per essere conformi devono scontare i disposti di cui all'art 140 del TUE Umbria.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo comparativo pp valore di mercato

8.2 CALCOLI E VALUTAZIONE**LOTTO 1****8.2.1.1 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 900,00 (euro/metro novecento/00

Sulla determinazione del prezzo di mercato si è tenuto conto anche della situazione che di fatto per disporre la vendita si dovrà procedere al frazionamento della p.ll.a 108 con la costituzione di una corte pertinenziale al sub 3 del fogl 46 p.ll.a 108.

Tale frazionamento va a diminuire sia la consistenza della p.ll.a 108, già sottoposta a pignoramento dal creditore procedente, sia le caratteristiche funzionali dei due immobili che di fatto si generano con le relative pertinenze.

Per poter generare la corte pertinenziale del fabbricato oggi sub 3 stante le posizioni in cui giacciono i due fabbricati nella zona in cui si fronteggiano si creeranno due corridoi di modeste dimensioni i quali non permettono una idonea fruizione del bene stesso.

Benché questo insista su fondo pignorato, di cui non si è disposto, almeno, un diritto di superficie, il quale avrebbe risolto il problema di accessione del bene secondario sul bene primario e quindi avrebbe anche reso possibile lasciare libero transito sulla corte si dovrà considerare il fondo secondo lo stato di fatto in cui si trova. .

Alla così detta corte, fogl 46 p.ll.a 108 sub 4, si attribuisce, stante il fatto che solo catastalmente trattasi di corte pertinenziale, ma che di fatto essa particella nella sua più ampia estensione è un appezzamento di terreno agricolo a cultura uliveto, un valore agricolo medio, tenuto conto dell'età della coltura, pari ad **di €/ha 11500**

A sostegno di tale ipotesi si porta il fatto che il sub 3 ed il relativo terreno sono affittati come detto alla società Colle Verde di Pacetti Alessio & Federico, il cui legale rappresentante è il Sig. Pacetti Alessio, denominato affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 della legge 203 del 1982, registrato a Terni il 01.04.2015, con il protocollo n. 15040115453914599

8.2.1.2 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderal	Valore diritto e quota
1	Abitazione		201,56	900,00	1/1

	Corte		2370	11500	1/1
--	-------	--	------	-------	-----

La determinazione della consistenza lorda deriva dai seguenti calcoli matematici e di valutazione:

sub 1-2 mq 195,77
 superficie accessorie balconi mq 17,55 33% mq 5,79

Superficie totale lorda mq 201,56
 sub 4 corte mq 2370,00

8.2.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del per la vendita di una sola quota della corte : € 220,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -7000,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € -670,00
 Mancanza di dotazioni funzionali € 0,00

8.2.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto : €184011,00
 in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"riduzione del 20%: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 176121,00

CONCLUSIONI

Ai fini conclusivi tenuto conto delle caratteristiche ordinarie del bene e delle aggiunte e detrazioni operate si indica che:

- Il pp valore di mercato del **lotto 1** è pari ad **€ 176'121, 00**

Il prezzo di vendita è da assoggettare ad imposta di registro.

Data generazione:

Terni 14-10-2015

Si allega:

- Verbale di sopralluogo del 23-07-2015
- Verbale di sopralluogo del 08-09-15
- Verbale di sopralluogo del 07-10-15
- Atto di provenienza a mezzo nota di trascrizione
- Visure catastale
- Visura storico catastale
- Estratto di mappa p.ll.a 108
- Planimetrie catastali p.ll.a 108 sub 1-2
- Elaborato planimetrico
- Istanza concessione edilizia 31-08-1976
- Concessione edilizia n 23735 del 26-11-1976 Comune di Terni
- Lettera del 12-12-1983 prot 31960/78 Comune di Terni
- Elaborati allegati alla concessione
- Ediotipo dimostrativo del frazionamento a preventivo

Ogni ulteriore documentazione citata nella perizia che ha permesso a questo CTU di giungere alle conclusioni riportate è depositata presso il mio studio a disposizione del G. E. dott. Natalia Giubilei per il periodo di legge.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario spa**

contro: **A*****i |*****a e P*****i M*****o**

N° Gen. Rep. **58/2015**
Suppletiva alla consulenza
dispositivo G.E. 14-04-2016
udienza comparizione delle parti del 14-07-2016

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. Stefania Capponi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. David Capponi**
Codice fiscale: CPPDVD67B03L117T
Partita IVA:
Studio in: Via Roma 137 - 05100 Terni
Telefono: 0744-404412
Fax:
Email: capponidavid@gmail.com
Pec: david.capponi@geopec.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Cesi**
Str. Della Ferrovia 11

Tenuto conto della consulenza d'ufficio del 14-10-2015 come in atti e visto il dispositivo del G.E. del 14-04-2016, il sottoscritto CTU geom David Capponi con la presente consulenza va a stimare il pp valore di mercato del bene pertinenziale al bene principale ed insistente sulla particella fogl 46 p.ll.a 108.

Il valore di tale bene è da considerare integrativo al valore del lotto 1 come definito ed individuato nella mia consulenza sopra indicata in quanto esso è inscindibile dal bene principale salvo atti divisorii di cui l'Eccellentissimo G.E. non ha disposto.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì , il creditore procedente allegava al fascicolo ,certificato di ispezione ipotecaria attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Altresì allegava nota a firma Geom. Ermanno Boccacci con cui si dava dimostrazione degli atti restrittivi gravanti sul compendio pignorato ed oggetto di esecuzione.

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

Tutti i titoli di provenienza sono stati rintracciati nel ventennio e riportati in calce alla presente:

Immobile residenziale sito in Terni, Comune di Terni, via str della Ferrovia 11, già voc. Porete 27/A

Il bene in oggetto come censito all'Agenzia del territorio fogl 46 p.ll.a 108 sub 5 (ex sub 3) è stato censito in data 15-07-2011 come unità afferente edificata su area di corte atto 2081.1/2011 prot TR 0094684 Agenzia del Territorio di Terni.

1.1 Identificativi catastali al 2011

Comune L117

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU

Fogl. 46

Particella 108

Sub 3

Categoria : C/2

Classe : 7

Consistenza mq 34

Rendita Catastale € 86.04

L'immobile sito al piano terra, oggi sub 5 alla data del 1988 non era ancora censito come rilevabile dalla visura allegata.

L'area annessa ad uso corte e dipendenza del fabbricato era censita al NCT del Comune di Terni fogl 46 p.ll.a 108 di superficie mq 2370. Compresa quella coperta dal fabbricato principale e rendita R.D. 207,38 Lire e R.A. 56,88 Lire.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Identificativi toponomastici

Immobile ad uso terziario sito in Terni, Comune di Terni, via str della Ferrovia 11,

1.2 Identificativi catastali

Comune L117

Agenzia del Territorio di Terni

Sezione : NCEU
Fogl. 46
Particella 108 Sub 5
Categoria : C/3
Classe : 4
Consistenza mq 33
Rendita Catastale € 86,92

In via preliminare, si deve far notare che sulla p.ll.a 108 del fogl 46 insiste anche il sub 1 e il sub 2, immobile già oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

2.1 Immobile di cui al capo 1.1

Fabbricato ad uso laboratorio posto in un contesto agricolo residenziale ubicato nella zona immediatamente successiva alla zona di espansione intensiva della periferia della città, Borgo Rivo e posta al di sotto dell'agglomerato storico di Cesi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada Comunale con continuità ed inscindibilità dal fabbricato principale ad uso abitazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura.

La muratura è costituita da paramento realizzato in blocchetti di cemento ed intonaco esterno .

I divisori interni sono in laterizio in forato intonacati a civile.

Il manto di copertura è composto da manto in laterizio con tegole tipo marsigliese e struttura in legno

Gli infissi esterni sono in ferro, così quelli interni; la dotazione funzionale impiantistica risulta ordinaria e tipica di un laboratorio con impianto in tubazione di PVC e prese esterne inbloccate.

L'unità non è dotata impianto di riscaldamento .

Il fabbricato composto di due vani in uno è ubicato un mulino per olive e nell'altro un locale adibito a magazzino ed un servizio igienico

Il fabbricato è collegato alle reti di distribuzione per quanto attiene ad alla fornitura di acqua potabile ed alla rete elettrica per la fornitura di energia.

Le finiture interne sono costituite da una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed i bagni sono anch'essi pavimentati con piastrelle in monocottura.

Le pareti di questi sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di cm 200; la parte superiore delle pareti è tinteggiata con tinta a tempera.

Ancora nei bagni sono installati sanitari composti da un t un vaso igienico lavabo il tutto funzionante.

La consistenza lorda del bene 43.15 così composta e ripartita:

superficie sub 5 piano terra mq 36.70

tettoia mq 6.45

di cui le superfici nette risultano

superficie sub 5 piano terra mq 32.40

tettoia mq 6.45

bene comune non censibile sub 4 mq 2370 corte

Come disposto dal G.E ai fini della determinazione del valore del bene da sottoporre a vendita, giusto **dispositivo del 14-04-2016** non risulta più necessario al sub 4 (ex p.ll.a 108 fogl 46) staccare una rata di terreno, in quanto il sub 5, come di fatto risulta pertinenza dell'immobile principale, immobile di proprietà degli esecutati e di cui si è disposta la vendita.

Pertanto ai fini del calcolo del valore **del sub 5 questa si considera di mq 2170 e già ricompresa nel valore del sub 1 e 2.**

Ai fini del calcolo quindi si terra conto dei seguenti parametri tecnici:

superficie sub 5 piano terra mq 32.40

teettoia mq 1.61

FOTO DELL'IMMOBILE



Foto interni



Caratteristiche zona: periferica agricola

Area urbanistica: agricola.

Importanti centri limitrofi Terni zona Borgo Rivo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Non esistono collegamenti pubblici che servono l'unità immobiliare

Servizi offerti dalla zona: I mezzi di comunicazione pubblica sono attestati o alla stazione di Cesi con la linea ferroviaria Centrale Umbra o a mezzo di linea extraurbana a mezzo trasporto pubblico su gomma.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è di proprietà della sig. A*****j I*****a, nata ad Terni il 09-04-1962, residente in Terni, str della Ferrovia 11, in forza di atto pubblico.

Il bene come censito fogl 46 p.ll.a 108 sub 1-2-4 è pervenuto all'esecutata A*****j I*****a in forza atto pubblico Notaio Filippo Federici del 28-04-1988 rep. n 12431 registrato a Terni 5-5-1988 R. Gen. 4300 Part 3150. di cui si allega nota di trascrizione.

Il sub 5 (ex sub 3) insistente sulla p.ll.a 108 del fogl 46, si precisa non è evidenziato nell'atto di provenienza, ma, lo stesso sembrerebbe esistente alla data del 01-01-1967 , giusta dichiarazione del sig. Pacetti Alessio, delegato della proprietaria A*****j I*****a, dichiarazione allegata all'agibilità come consegnata all'Amministrazione Comunale di Terni in data 30-07-2015 prot 101796, dichiarazione rilasciata da questo ai sensi e per gli effetti del DPR 445 del 28 dicembre 2000 art 47.

Si fa notare che dagli atti catastali, come allegati l'allora sub 3 risulta censito all'Agenzia del Territorio dalla data del 15-07-2011.

Come indicato in precedenza il bene sub 5 (ex sub 3), dalla data del 01-04-2015, è nel possesso della Società Semplice Agricola Colle Verte di Pacetti Alessio & Federico, il cui legale rappresentante è il Sig. Pacetti Alessio.

Tale possesso è in forza di un contratto denominato affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 della legge 203 del 1982, del 01.04.2015, del registrato a Terni il 01.04.2015, con il protocollo n. 15040115453914599.

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:

Dall'analisi documentale come indicato nella precedente consulenza di cui la presente costituisce parte integrante si rileva che sul bene, sussistono gli atti pregiudizievoli sotto riportati che dagli accertamenti eseguiti in atti fino alla data del 07-10-2015, data di prima redazione della presente, e oggi aggiornati, come da visura ipocatastale allegata, risultando attualizzati, si attesta

che non sono presenti formalità iscritte contro gli esecutati salvo quanto riportato in atti, pregiudizievoli le cui cancellazioni resteranno a carico di parte acquirente :

Atto di pignoramento in rettifica iscritto in data 30 Dicembre 2015 al n 8530 di formalità Tribunale di Terni atto n 4156 del 26 Ottobre 2015 in favore di Champions Finance srl

Ipoteca legale iscritta in data 20 Febbraio 2001 al n 269 di formalità Atto Tribunale di Terni in data 16 022001 rep. 204 di € 103291,38 (£ 200.000.000) a garanzia della somma di € 51924,44 (£ 100. 539 741) a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni

Ipoteca legale iscritta in data 31 Ottobre 2002 al n 2309 di formalità di € 158925,56 a garanzia della somma € 58550,14 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Ipoteca legale iscritta in data 12 Dicembre 2002 al n 2753 di formalità di € 34096,10 a garanzia della somma € 15301,06 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Ipoteca legale iscritta in data 11 Luglio 2003 al n 1523 di formalità di € 50052,52 a garanzia della somma € 22030,93 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Ipoteca legale iscritta in data 24 Novembre 2005 al n 3822 di formalità di € 75864,02 a garanzia della somma € 26156,44 in favore di Servizio Riscossioni Tributi spa

Verbale di pignoramento iscritto in data 13-Marzo 2015 al n 1617 di formalità Tribunale di Terni atto del 03 Marzo 2015 n 684 in favore di Champions Finance srl

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Come dichiarato il bene oggetto di esecuzione è in comproprietà con il sig. Marcello Pacetti, quanto acquistato dalla esecutata in comunione dei beni

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Dall'analisi documentale del fascicolo e da accertamenti esperiti si rileva che parte esecutata si era resa attiva rilasciando delega al conduttore per la presentazione della variazione di destinazione d'uso come da atto del 14- luglio 2015 che si allega e di cui si era espressamente indicate le contraddizioni nella mia preventiva relazione come inviata al Custode avv Stefania Capponi.
Alla data si precisa che sono state effettuate ulteriori attività amministrative le quali hanno concluso il procedimento edilizio del 14-07-2015 CILA prot. 95037.
La trattazione specifica verrà effettuata nel capitolo pratiche edilizie

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non ricorrono tenuto conto della destinazione d'uso e trattandosi di immobile uni familiare.

Come indicato nella perizia principale restano a carico dell'acquirente tutte le spese di cancellazione delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Tenuto conto della suddetta variazione, giusto dispositivo del G.E. non sussistono più le spese di frazionamento e variazione catastale.

Si dichiara quindi che il bene oggetto di vendita non è allineato catastalmente ex D.L. n 78/10.

Diversamente per sub 5 questo risulta allineato catastalmente giusta variazione della destinazione come in atti dal 28-07-2015 n 15112.1/2015 prot TR0052156.

Per quanto attiene alla futura cancellazione delle ipoteche iscritte in via preventiva e non esaustiva secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 8/E del 4 marzo 2015 il calcolo degli oneri di cancellazione si stima in € 670,00 oltre 0,50% sul valore di aggiudicazione da conguagliare al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio dall'accertamento ipocatastale si deve rilevare che i beni oggetto di esecuzione come individuati secondo il censimento catastale NCEU fogl 46 p.ll.a 108 oggi sub 4 e fogl 46 p.ll.a 108 sub 1 e sub 2, e sub 3 (oggi sub 5) non hanno subito modifiche e sono pervenuti alla esecutata A*****; I*****a in forza di atto pubblico del 28/04/1988 Repertorio n.: 12431 Rogante: FEDERICI registrato a Terni Volume 13 n 1101 del 06/05/1988.

Precedenti proprietari, ante ventennio, risultavano i sig. Annibali Giulio ed altri come evincibile dai certificati catastali ventennali allegati alla presente.

Per il sub 5 non sussiste certificato ventennale in quanto esso è stato censito in data 15-07-2011 n 2081.1/2011 del 15-07-2011.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti edilizi si è rilevato che sussistono documenti autorizzativi i quali asseverano alle norme di settore il fabbricato.

Per quanto attiene alle pratiche edilizie si rimanda alla consulenza principale come depositata.

Dagli accertamenti come eseguiti il sub ex 3 oggi sub 5 non risulta nella concessione principale.

L'asseverazione dello stesso si ravvisa solo dall'atto come sottoscritto dal

conduttore, Pacetti Alessio, su delega dell'esecutata A*****|*****a, delega allegata alla CILA prot 95037 del 14-07-2015.

7.1 Conformità edilizia:

Ai sensi della Legge Regionale 01/04 tenuto conto degli atti come visionati, che si allegano in copia si ritiene che l'immobile in oggetto non è conforme alle autorizzazioni in parola.

Il bene principale come meglio descritto nella consulenza principale non risulta conforme, così come quello accessorio o pertinenziale.

Per il bene oggi sub 5, allora sub 3, **fino alla data del 30-07-2016** risultano le situazioni edilizio urbanistiche di seguito indicate.

Dall'analisi della documentazione come fornitami dal tecnico, già indicate nella mia consulenza preventiva e risalente al 23-07-2015, si precisa quanto segue.

L'esecutata in data 14-07-2015 rilascia delega, in autocertificazione ai sensi della legge 445/2000 art 47, alla soc. Agricola Colle Verte di Pacetti Alessio e Pacetti Federico, nella persona del socio amministratore Pacetti Alessio, il quale, era autorizzato a richiedere permessi amministrativi edili urbanistici e ad eseguire lavori sul bene, come identificato fogl 46 p.ll.a 108 sub 3 (oggi sub 5)

Era lo stesso Pacetti Alessio, in data 14-07-2015, a presentare istanza edilizia ai sensi e per gli effetti del combinato art 118 comma 2 del TUE Umbria, come asseverata dallo stesso geom. Lucidi Renzo.

Dall'analisi della documentazione, come fornitami dal geom. Lucidi Renzo, tecnico esercente funzione di pubblica utilità, si rileva che sussistono delle violazioni specifiche.

I lavori come dichiarati dal tecnico nella relazione di asseveramento sarebbero andati ad interessare il fabbricato individuato al sub 5, ed in particolare, questi riguardavano lavori edili e lavori specialistici, impianti elettrici ed idrico sanitari, quest'ultimi sottoposti alla norma di cui al DM 37/08 (ex legge 46/90).

Per quanto indicato all'art 3, dello stesso, gli esecutori dei lavori, devono essere in possesso dei requisiti tecnico professionali di cui all'art 4 del DM 37/08.

In difformità di quanto, il mandatario sig. Pacetti Alessio, dichiarava che i lavori erano di modesta entità e che quindi venivano eseguiti in economia diretta senza affidare a ditte esterne detti lavori.

Tale dichiarazione risulta in violazione della norma sopra richiamata ed in violazione di quanto asseverato dal tecnico progettista .

Ancora si rileva una discrepanza tra quanto asseverato dal tecnico progettista e quanto dichiarato dallo stesso al punto 1 " dichiarazione del progettista".

Nella relazione di asseveramento è proprio il progettista a dichiarare che "verranno eseguiti gli impianti elettrici ed idrici", poi nel punto 1 della dichiarazione di asseveramento, allegata al modulo CILA, omette di indicare che i lavori sono quelli riconducibili all'art 118 comma 2 lettera "a" di cui alla classificazione, come stabilita dalla Legge 1 del 21 gennaio 2015, TUE Umbria, all'art 7 comma 1 lettera "b".

Con tale classificazione errata (art 118 comma 2 lettera "e") di fatto si sono

declassificati, i reali lavori, oggi conclusi, a modeste opere interne riconducibili a attività eseguibili direttamente dal sottoscrittore l'istanza; quelle che di fatto, invece, sono opere sottoposte ad attività ristretta e di salvaguardia ai sensi del DM 37/08.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia in data 13-05-2016 presso il Comune di Terni si è rilevato, come accennato in precedenza, che il sig Pacetti Alessio, con sua dichiarazione sostitutiva rilasciata ai sensi e per gli effetti del disposto DPR 445 del 28 dicembre 2000 art 47 dichiarava che l'immobile era stato costruito antecedentemente al 01-01-1967 e che unico procedimento edilizio era la CILA del 14-07-2015 prot 95037. Tale dichiarazione risulta allegata alla istanza di agibilità come presentata in data 30-07-2015 prot 101796.

Alla stessa risultano allegati i certificati di conformità come rilasciati dalle ditte operanti presso il cantiere.

In particolare si rileva:

- Certificato impianti scarichi acque reflue a firma del sig. Proietti Gianluca della Termoidraulica Proietti sas
- Certificato impianto idrico a firma del sig. Proietti Gianluca della Termoidraulica Proietti sas
- Certificato impianti elettrici a firma del sig. Pierini Sandro della ditta Siel Impianti elettrici; impianti realizzati su progetto dello studio 2P Perito industriale Falchetti Andrea iscritto al Collegio dei periti industriali al n 314.

Per i fatti come asseriti risulta un evidente contrasto tra quanto dichiarato al punto "h2" della CILA da parte del sig. Pacetti Alessio e quanto dichiarato dal Geom. Lucidi al punto 1.4 della relazione di asseveramento.

In tal senso il delegato dichiara che verranno eseguiti lavori di modesta entità che non riguardano specifiche normative di settore .

Invero risulta che tali opere come asseverate sarebbero state queste di modestissima entità esse riguardavano lavori sottoposti tutti all'art 118 comma 2 lettera " a" di cui alla definizione manutenzione straordinaria come riportata all'articolo 7, comma 1, lettera b) della setta legge 01/15 Umbria.

Allo stesso tempo l'asseveratore direttore dei lavori nel medesimo documento omette di indicare gli stessi, ma, definisce questi come lavori di modifica interna compatibili con le opere di cui ai fabbricati adibiti all'esercizio di impresa.

Tale assunto è contraddittorio con l'oggetto principale dell'istanza variazione di destinazione d'uso un magazzino non può essere compatibile con l'esercizio di impresa ne tanto meno i lavori da eseguire sono compatibili con la variazione d'uso da magazzino a laboratorio.

Siffatti, il legislatore, ritiene che si possa considerare compatibile la trasformazione senza opere all'interno della stessa macro categoria e non da magazzino a laboratorio in quanto la prima destinazione d'uso è confacente alla stivatura di merci la seconda alla produzione e trasformazione.

Tale ipotesi è sostenuta dalla tesi che per l'ottenimento dell'agibilità è stato presentato un progetto di impianto elettrico sottoposto alle norme dettate dal DM 37/08 art 5 comma 2 lettera "A".

Tutto premesso, tenuto conto che l'Amministrazione Comunale con provvedimento, non revocato alla data, e a firma del dott. Marco fattore ai sensi e per gli effetti dell'art 138 della Legge regionale 01/15 attesta la conclusione del procedimento di agibilità oggi atti di archivio.

Pertanto si può concludere che non è stato effettuato alcun controllo dall'Amministrazione preposta e che le irregolarità come evidenziate sono sanate salvo atti d'ufficio.

In via preliminare ai sensi e per gli effetti della normativa sul contenimento energetico si indica che l'immobile è in classe G e il relativo attestato verrà rilasciato al momento della vendita.

7.2 Conformità urbanistica:

Alla data salvo quanto indicato per il sub 1 della p.l.a 108 fogli 46, nella consulenza principale e fino a prova di falso, per le dichiarazioni come rilasciate dal sig Paqgetti Alessio per il sub ex3 oggi 5, p.l.a 108 fogli 46 del Comune di Terni, l'immobile, tenuto conto che risulta costruito ante 1967, quindi sconta le norme della legge 765 del 06-08-1967, risulta conforme alle norme urbanistiche stante anche il rilascio del certificato di agibilità.

Si deve far notare che dal sopralluogo del 09-05-2016 è emersa la presenza di un contenitore erogatore mobile di carburante all'interno della corte come censita al fogli 46 p.l.a 108 sub 4.

Tale serbatoio costituito da un contenitore principale e da una vasca di raccolta secondaria e posto a circa 1.5 ml dal sub 5 ed a circa ml 3 dal sub 1-2.

Tale macchina è classificata come attività 12 nel DPR 151/11 categoria A .

L'installazione della stessa doveva essere effettuata secondo la seguente procedura:

- inviare al SUAP territorialmente competente - o direttamente ai Vigili del Fuoco tramite procedura on line - il progetto dell'opera e una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio" con allegata la documentazione che attesti la conformità dell'attività realizzata alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio.

Una volta presentata la documentazione, l'imprenditore, ottenuta la ricevuta dal SUAP, può immediatamente cominciare la sua attività.

Entro 60 giorni, quindi, i Vigili del Fuoco effettueranno controlli a campione, rilasciando, dietro richiesta, una copia del verbale della visita tecnica.

-Inviare un'istanza di SCIA edilizia ai sensi dell'art 124 Legge Regionale 1/15 al SUAP competente per installazione di struttura leggera non avente valenza temporanea.

Il conduttore alla data di sopralluogo (09-05-2016) non forniva alcuna documentazione in merito.

Questo CTU fa notare che data l'ubicazione della macchina questa genera certamente un'aggravante del rischio incendio ed esplosione e pregiudica il mantenimento del bene sottoposto ad esecuzione.

La stessa non era presente nell'ultimo sopralluogo come riportato e ravvisabile dai verbali sia di questo CTU che del Custode.

Tale opera costituisce grave violazione delle norme di sicurezza antincendio e delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro

Risultano violate le norme di cui al DM 12 settembre 2003, le norme sulle distanze di sicurezza di cui al DM 16 febbraio 1982 , sono violate le norme sull'ubicazione della macchina e sui requisiti locali .

Ancora sono violate dal conduttore le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro D.lgs 81/08 allegato V.

Il conduttore e conseguentemente l'esecutore che alla data è stato lasciato nel possesso hanno violato :

- Distanza minima dai fabbricati ml 10
- I contenitori-distributori devono essere ubicati in apposita zona delimitata da recinzione in muratura o rete metallica alta almeno 1,8 m e dotata di porta apribile verso l'esterno, chiudibile con serratura o lucchetto.
- I contenitori-distributori devono essere contornati da un'area, avente ampiezza non minore di 3 m, completamente sgombra e priva di vegetazione che possa costituire pericolo di incendio.
- In prossimità dei contenitori-distributori non devono essere depositati materiali di alcun genere.
- Appositi cartelli fissi ben visibili devono segnalare il divieto di avvicinamento al deposito da parte di estranei e quello di fumare ed usare fiamme libere. La segnaletica di sicurezza deve rispettare le prescrizioni del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 493.
- Apposito cartello fisso deve indicare le norme di comportamento e i recapiti telefonici dei Vigili del fuoco e del tecnico della ditta distributrice del carburante da contattare in caso di emergenza
- Gli impianti e le apparecchiature elettriche devono essere realizzati ed installati in conformità a quanto previsto dalle leggi 1° marzo 1968, n. 186 e DM 37/08 in quanto non sono stati ne consegnati ne esistenti i certificati di conformità di cui all'art 7 del DM 37/08
- In prossimità del contenitore-distributore, devono essere tenuti almeno due estintori portatili aventi carica minima pari a 6 kg e capacità estinguente non inferiore a 21A-89B-C e un estintore carrellato avente carica nominale non minore di 30 kg e capacità estinguente non inferiore a B3, mezzi di prevenzione incendi non rilevati alla data di sopralluogo (09-05-2016 come da foto allegate)

Tutto premesso per i fatti in parola il bene sub 5 non risulta conforme alle norme urbanistiche e si consiglia di comunicare l'adeguamento alle norme di sicurezza per i fatti sopra riportati.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo pp valore di mercato

8.2 CALCOLI E VALUTAZIONE

LOTTO 1

8.2.1.1 Fonti di informazione :

Catasto di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 462,00 (euro/metro quattrocentosessantadue/00

Sulla determinazione del prezzo di mercato si è tenuto conto anche della situazione che il bene è locato.

Questo, il sub ex 3 oggi sub 5 ed il relativo terreno sono affittati come detto alla società Colle Verte di Pacetti Alessio & Federico, il cui legale rappresentante è il Sig. Pacetti Alessio, denominato affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 della legge 203 del 1982, registrato a Terni il 01.04.2015, con il protocollo n. 15040115453914599

8.2.1.2 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderal	Valore diritto e quota
1	Laboratorio		34.01	462	1/1

La determinazione della consistenza lorda deriva dai seguenti calcoli matematici e di valutazione:

sub 5 mq 32.40
 superficie accessorie tettoia mq 6.45 25% mq 1.61

Superficie totale lorda

mq 34.41

8.2.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del per la vendita di una sola quota della corte : € 0,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -0,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € -0,00

8.2.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **€15897,42**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"riduzione del 20%: € 4769,23

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **11128,19**

CONCLUSIONI

Ai fini conclusivi tenuto conto delle caratteristiche ordinarie del bene e delle aggiunte e detrazioni operate si indica che:

- Il pp valore di mercato del **lotto 1** come determinato nella precedente e principale consulenza era pari ad **€ 176'121, 00**
 Che a questo deve essere aggiunto il pp valore di mercato del sub 5 pari ad **€ 11'128,00**

Il pp valore di mercato dell'intero lotto è di **€ 187'249,00**

Il prezzo di vendita è da assoggettare ad imposta di registro.

Data generazione:

Terni 16-05-2016

Si allega:

- Verbale di sopralluogo del 09-05-2016
- Scia del 14-07-2015 prot 95037
- Istanza agibilità del 30-07-2015 prot 101796
- Dichiarazione Asl prot 91107
- Certificati impianti
- Ricevuta di presentazione agibilità prot 0101814 del 30-07-2015
- Visure catastale
- Estratto di mappa fogl 46 p.ll.a 108
- Planimetrie catastali p.ll.a 108 sub 5
- Estratto del progetto allegato alla SCIA
- Foto dei luoghi e della macchina per distribuzione carburante

Ogni ulteriore documentazione citata nella perizia che ha permesso a questo CTU di giungere alle conclusioni riportate è depositata presso il mio studio a disposizione del G. E. dott. Natalia Giubilei per il periodo di legge.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.



MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

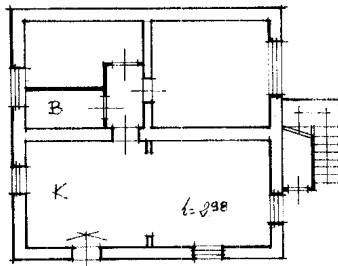
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via STRADA DELLA FERROVIA N°4

Ditta N. A. TERNI IL 03/04/1962

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

SOSTITUZIONE DELLA
PLANIMETRIA F.46
n° 108
/ 1

Compilata dal GEOMETRA
BIANCFIORI IVANO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 16/07/2015

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2015 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 46 - Particella: 108 - Subaltemo: 1 >
STRADA DELLA FERROVIA n. 11 piano: 1;

10 metri

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

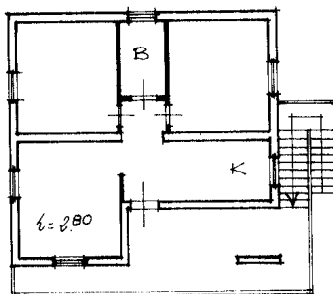
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via STRADA DELLA FERROVIA N° 31

Ditta N. a TERNI il 09/04/1962 proprietaria

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

PIANTO PRIMO



01827435

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

SOSTITUZIONE DEL
PROT. N° 563 DEL 30/01/1982

F. 20 198/121

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BIANCIFIORI IVANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 3-7-1989

Firma: [Signature]

P.E.S. - DITTA/ALCANTARA

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0052156 del 28/07/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Della Ferrovia (cesi)

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 46

Particella: 108

Subalterno: 5

Compilata da:

Lucidi Renzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

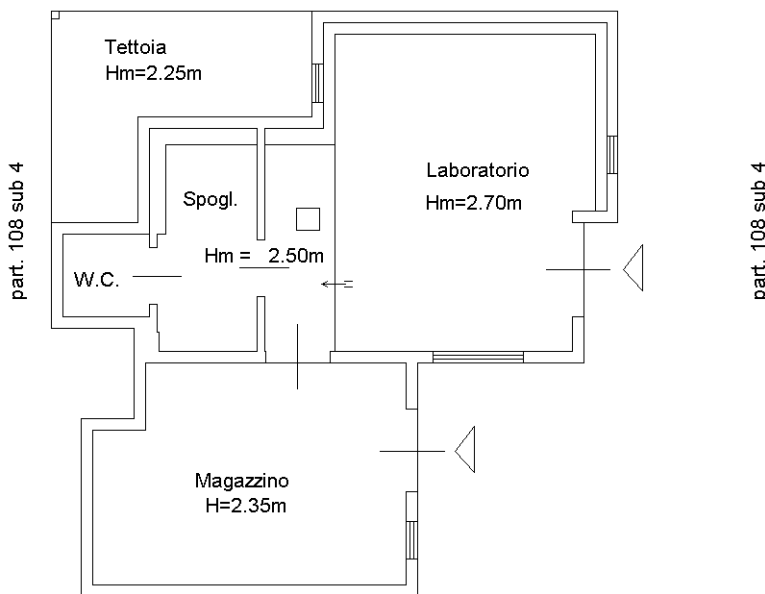
N. 663

Scheda n. 1

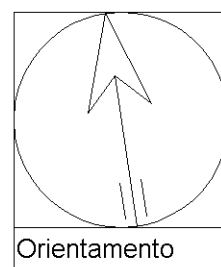
Scala 1:100

Piano Terra

part. 108 sub 4



part. 108 sub 4



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 46 - Particella: 108 - Subalterno: 5 >
STRADA DELLA FERROVIA n. 11 piano: T;

Ultima planimetria in atti