

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

**N° Gen. Rep. 21/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** \_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME LOTTO A -LOTTO B - LOTTO C**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

**Beni in Terni (Terni)**  
**Via Montanara nn.33-37-39-41-43**  
(42°55'2816" N : 12°63'68.10"E)

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** **E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

I beni oggetto del pignoramento risultano essere n.3 negozi con ingressi indipendenti ubicati ai piani terra dell'edificio sito in Terni, Via Montanara nn.33 - 37/39/42 e n.43 e, per due di essi, con annesso locale magazzino al piano interrato collegato da una scala interna. Le tre unità immobiliari, già individuate catastalmente con identificativi distinti, vengono descritte nella parte successiva della presente relazione, in modo distinto per ciascuno di loro, come Lotto A – Lotto B e Lotto C.

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

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

### **1. INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

I beni oggetto della vendita risultano essere i n.3 negozi sopra citati che risultano essere così distinti presso la sezione catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Terni, nello stesso Comune:

- **Negozio sito in Terni, Via Montanara n.33**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub4, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.4, mq.95 e R.C. di € 2.070,48, intestato al debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO A**” - **Questo immobile confina:** con vano scala Condominiale, con corte Condominiale di pertinenza dell'edificio su due lati e marciapiede su Via Montanara su un lato;
- **Negozio sito in Terni, Via Montanara n.37-39-41**, piano terra, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub31, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.6, mq.55 e R.C. di € 1.624,77, intestato al debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO B**” - **Questo immobile confina:** proprietà Condominiale, Vano scala Condominiale, altro negozio del debitore su un lato (p.lla n.225 sub30 del foglio n.122), marciapiede su Via Montanara su un lato.
- **Negozio sito in Terni, Via Montanara n.43**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub30, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.5, mq.109 e R.C. di € 2.764,03, intestato al debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO C**” - **Questo immobile confina:** con altro negozio del debitore descritto al precedente punto (p.lla n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale.

Come verrà meglio illustrato nelle n.3 relazioni di stima che interesseranno i n.3 negozi sopra descritti, si evidenzia che per quelli indicati come “Lotto A” e “Lotto C”, si è rilevata la presenza di piani soppalcati risultati privi della relativa autorizzazione/concessione/permesso di costruire che ne legittimassero la loro consistenza. In questi immobili quindi la planimetria non risulta essere corrispondente allo stato di fatto e della loro definizione in sanatoria o demolizione si daranno chiarimenti e valutazioni nelle rispettive relazioni di stima che seguono la presente descrizione generale.

I suddetti immobili risultano individuare unità distinte e autonome, suscettibili di utilizzazione separata e catastalmente censite in modo distinto e autonomo. Per questa ragione si ritiene che la vendita debba avvenire costituendo n.3 lotti ( **LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C** ) affinché la loro commercializzazione possa essere agevolata, trattandosi di immobili a destinazione commerciale di modeste dimensioni, in quanto singolarmente risulta essere più ampia la fascia di mercato della richiesta di acquisto rispetto ad una sola unità.

Per quanto sopra quindi, si allega alla presente n.3 distinte relazioni di stima riferite ai n.3 Lotti sopra indicati come "LOTTO A" - "LOTTO B" - "LOTTO C", nelle quali vengono trattati tutti gli aspetti richiesti nella Relazione affidata.

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***  
***Geom. Giovanni SANSONI***

**Allegati:**

- \_ Perizia Immobili "Lotto A"
- \_ Perizia Immobili "Lotto B"
- \_ Perizia Immobili "Lotto C"

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

**N° Gen. Rep. 21/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** \_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME “LOTTO A”**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

## Lotto A

### 1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

**Negoziato con ingresso in Via Montanara n.33 - TERNI - distribuito al piano terra e interrato**, con accesso indipendente rispetto all'edificio Condominiale di cui fa parte. Al piano terra si trova la superficie destinata alla vendita mentre quella al piano interrato, indicata generalmente come "sottonegozio", è destinata al deposito della merce trattata dall'attività espletata al piano superiore. Il servizio igienico risulta essere realizzato al piano interrato nella parte sottostante la scala di collegamento interna dei due piani. Nella parte retrostante l'accesso al piano terra si è rilevata la presenza di un soppalco che risulta essere utilizzato sia nella sua parte al piano terra che in quella superiore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: La Ditta intestata risulta corrispondere al Debitore - foglio 122, particella 225, subalterno 4, Cat. C/1, Classe 4, consistenza di mq.95 e rendita catastale di € 2.070,48.

Confinanti: Vano Scala Condominiale, con corte Condominiale di pertinenza dell'edificio su due lati distinta con la p.lla n.65 del foglio n.122 e, su un lato, marciapiede su Via Montanara.

2. DESCRIZIONE GENERALE: L'immobile in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara n.33 risulta essere facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 1 km. Circa. Lo stesso fa parte di un ampio edificio di maggior consistenza, composto da un piano terra dove sono ubicati i negozi (altri oltre a quelli in esame) e n. 6 piani soprastanti destinati ad abitazioni oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i sottonegozi delle varie unità e le cantine delle abitazioni. I vari piani di abitazione, e quello interrato destinato a cantine, sono collegati da due vani scala condominiali dotati di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione del negozio in esame risulta essere molto buono per la parte destinata a vendita al piano terra mentre denuncia un minore grado di manutenzione la porzione interrata destinata a magazzino.

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni, con una buona presenza di negozi e attività di servizio.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e linee di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città che alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Attrazioni paesaggistiche:** "Cascata delle Marmore" (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

**Attrazioni storiche:** "Anfiteatro Romano" (km 1), Zona Archeologica di "Carsule" (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il negozio risulta essere concesso Locazione alla Ditta **LALTROUFFICIO S.r.l.**, p.iva 01349170553, con il contratto di locazione reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 09/10/2006 al n.4585, Mod.III. Nel contratto si indica l'inizio della locazione per il giorno 01/10/2006 e la durata di anni sei (6). Al momento del sopralluogo l'immobile è ancora in conduzione da parte della suddetta società. Il canone di locazione riportato nel contratto è di € 1.100,00/mese.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Nessuno

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Sono quelle riferite alle procedure attivate dai vari creditori e che sono riportate nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A.

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

Con la Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974, il Debitore è entrato in regime di separazione dei beni con la propria moglie.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non sono state riscontrate trascrizione riguardanti atti di asservimento urbanistico.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a **favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a contro il Debitore** - derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 400.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00

Rogito: Notaio F.Sbrolli di Terni in data 19/07/2005 rep n.149784 trascritto a Terni in data 21/07/2005 Reg.Particolare n.2255

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozi distinti al foglio n.122 con le p.lle nn.225 sub2 e 225 sub3 (ora distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31) ed il negozio distinto con la p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507 trascritto a Terni in data 23/12/2009 Reg.Particolare n.3181.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

**Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti.**

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48 **emessa in estensione della nota n.3181 del 23/12/2009 descritta al precedente punto.**

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507/1 trascritto a Terni in data 07/03/2011, Reg.Particolare n.461.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

- **Ipoteca Legale** annotata a favore di **Equitalia Centro S.P.A.** con sede in Firenze, rep. n.594/10915 del 23/04/2015, per un capitale di € 48.760,05 e Ipoteca di € 97.520,10, trascritta a Terni il 04/05/2015 al Reg.Particolare n.537

**Si evidenzia che la procedura esecutiva promossa dalla società “Spicers Limited Branch” con sede in Castel San Giovanni (PC), il cui atto d'intervento risulta essere depositato nella**

documentazione della procedura, **NON E' STATO RILEVATO TRA GLI ATTI TRASCRITTI-ISCritti** presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) di Terni.

#### 4.2.2 **Pignoramenti:**

**- Atto Giudiziale** a seguito di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a favore del Condominio di Via Montanara nn.35-45 contro il Debitore.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 08/02/2014 rep. n.25 – trascritto a Terni in data 19/02/2014 al Reg.Particolare n.1205.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

**- Atto Giudiziale relativo al verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro il Debitore.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 19/05/2014 rep. n.1448 trascritto a Terni in data 16/06/2014 al Reg.Particolare n.4065.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

**Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti ma non compresi tra quelli della presente procedura..**

#### 4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Dalle ispezioni eseguite non sono state rilevate altre trascrizioni a carico del Debitore.

#### 4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Rimesse nuove visure catastali, in forma storica in modo da poterle ricollegare agli originari identificativi e ipotecarie.

#### 4.3 **Difformità urbanistico-edilizie:**

Le difformità riscontrate su questo immobile sono riferite a due aspetti di carattere edilizio. Uno quello riguardante la mancata corrispondenza della sua consistenza e distribuzione, sia al piano terra che al piano interrato, con quanto autorizzato con i titoli abilitativi rilasciati. La seconda inerente alla realizzazione di un soppalco privo della relativa autorizzazione/permesso Comunale e della Provincia di Terni (deposito pratica costruzioni in zona sismica), come meglio illustrato nel successivo capitolo a ciò dedicato. Anche ai fini urbanistici si riferisce nel successivo capitolo a ciò dedicato (PUNTO N.5).

#### 4.4. **Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:**

Sotto il profilo catastale la consistenza di questo immobile non trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nella planimetria depositata presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - in relazione ai seguenti punti:

- a) al piano interrato non è rappresentato nella planimetria il servizio igienico ubicato sotto la scala interna;
- b) non è rappresentato inoltre nella planimetria il soppalco presente nella parte del negozio prospiciente la corte condominiale: questa opera però non risulta essere stata autorizzata dal Comune ai fini edilizi.

**Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE con lo stato di fatto rilevato.**

#### 4.5. **Altre Informazioni per l'Acquirente:**

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 420,00. A parere dello scrivente questo dato è determinato su un valore millesimale errato in quanto confrontando i millesimi di questa unità con quelli degli altri negozio di proprietà del debitore ubicato nello stesso edificio, il rapporto

risulta sbilanciato in relazione alle rispettive dimensioni.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.670,74. A parere dello scrivente questa somma è stata determinata in modo errato per la ragione sopra esposta della rilevante differenza di millesimi attribuiti a questo immobile rispetto agli altri sempre di proprietà del Debitore trattati con altra separata Perizia all'interno dello stesso Procedimento..

**Millesimi di proprietà:** I Millesimi di proprietà attribuiti a questo immobile sono pari a 152,82 Millesimi: questo valore risulta estremamente alto rispetto a quello della somma degli altri immobili di proprietà del Debitore all'interno dello stesso edificio e trattati con altra separata Perizia all'interno della medesima Procedura.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'accessibilità richiesta dalla Legge è riferita agli spazi di relazione e vendita e questo requisito è rispettato nell'immobile. Non è accessibile la restante proprietà ubicata al piano interrato ed il servizio igienico a questo livello ubicato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente - Indice presunto di prestazione energetica:** F/G - **Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Presente.

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate.

#### 4.6. Eventuali cause in corso:

Non è stato possibile accertare questa eventuale situazione.

#### 4.7. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere intestato al Debitore per i diritti di **Proprietà per ½ e per i diritti di proprietà pari al restante ½ in regime di separazione dei beni.**

- Stato Civile: **Coniugato:** Regime Patrimoniale: In comunione dei beni al momento del matrimonio e in separazione dei beni allo stato attuale a seguito della Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974. L'acquisto dei diritti di ½ di nuda proprietà è avvenuto prima che il debitore contraesse il matrimonio mentre l'usufrutto di questa porzione è stato acquisito con atto Filippetti del 29/12/1990 con il quale il titolare del diritto vi ha rinunciato. L'acquisto della seconda metà dei diritti è avvenuto in regime di separazione dei beni.

Ulteriori Informazioni sul debitore: nessuna.

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: nessuno per il bene in esame - Tipologia del diritto: **Piena Proprietà**

Note

#### Provenienza dei diritti di proprietà riportati nella situazione attuale:

I diritti di ½ di nuda proprietà sono pervenuti al Debitore, prima di contrarre matrimonio, con atto a rogito atto Alcini di Terni del 30/12/1983 rep. n.46361 mentre la restante quota di ½ di piena proprietà tramite l'atto di compravendita notaio Sbrolli di Terni del 26/05/2005 rep. n.148299 in regime di separazione dei beni. Sull'immobile gravava l'usufrutto di ¼ ciascuno a favore dei coniugi Tamburini Remo e Caponi Maria per averlo acquistato detti diritti con l'atto sopra citato del notaio Alcini del 1983 rep. n.46361, con diritto di accrescimento reciproco: usufrutto al quale la Signora Caponi Maria, dopo la morte del marito, ha rinunciato a favore del soggetto Debitore per ¼ dei propri diritti e del figlio Tamburini Riccardo per i restanti diritti di ¼, con l'atto del notaio Filippetti di Terni del 29/12/1990 rep. n.16100. Si precisa che con lo stesso atto il Debitore, per i diritti di 1/12 e la madre Caponi Maria, per i diritti di 4/12, hanno ceduto al fratello del primo e figlio della seconda, Tamburini Riccardo, la quota di 5/12 di piena proprietà che si è riunita ai diritti di 1/12 già in capo al suddetto a seguito della successione del padre, Tamburini Remo (apertasi il 25/09/1987. n.90, vol. n.642 del 03/03/1988). Con questo atto il Debitore ha venduto la quota di

diritto di 1/12 dei diritti di proprietà dallo stesso acquistati dal Sig. Tamburini Milano e Innocenti Italia con l'atto di compravendita notaio Alcini sopra citato disponendo di bene personale.

5. Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione di eventuale sanabilità delle stesse.

a) **Identificativo: Licenza edilizia n. 24527 del 31/08/1968**

Intestazione: Fratelli MASSI

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 con il prot. n.24527

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

b) **Identificativo: Licenza Edilizia n.16669 del 28/08/1969**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1969 al n. di prot. 16669

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

c) **Identificativo: Licenza Edilizia n.1837 del 07/04/1970**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/04/1970 al n. di prot. 1837

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

d) **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n.0210584 del 19/12/2005**

Intestazione: TAMBURINI Paolo

Tipo pratica: D.I.A. per restauro e risanamento conservativo per apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore-

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo

Rilascio: presentazione DI.A. del 19/12/2005 prot. n.0210584 all'interno della pratica SUAP codice n.1100 del 19/12/2005 prot. n.210578

**Abitabilità/agibilità: nessuna**

Note: intervento questo non attuato

L'edificio nel quale gli immobili sono ubicati, è stato costruito in forza della licenza edilizia rilasciata in data 31/08/1968 con il prot. 24527 e successive varianti del 28/08/1969 prot. n.16629 e prot. n.1837 del 07/04/1970. L'edificio è stato dichiarato agibile in data 13/02/1971 con il prot. n.25326. Il Debitore ha presentato al Comune di Terni la D.I.A. in data 19/12/2005 prot. n.0210584 per l'apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore dei tre negozi di sua proprietà (all'interno della pratica SUAP n.1100 del 19/12/2005). Successivamente lo stesso Debitore non dava corso alle opere previste con la D.I.A. di sopra citata e presentava una nuova D.I.A. in data 22/09/2006 protocollata il 23/09/2006 con il n.0155325 (all'interno della procedura SUAP n.1310 del 23/09/2006) **per modifiche da eseguirsi su altri due negozi di sua proprietà adiacenti a questo trattato e che quindi non hanno interessato il bene in esame.** A queste opere segue la presentazione del Dag – Dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità – in data 05/01/2007 protocollato in data 08/01/2007 prot. n.0002321, riferito esclusivamente alla seconda D.I.A. (prot. n.0155325 del 23/09/2006).

Lo stato di conservazione e manutenzione è molto buono per la parte destinata a vendita al piano terra mentre è meno mantenuta e mantenuta la parte interrata del negozio destinata a magazzino-deposito. In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità significative rispetto alla situazione riportata nei titoli abilitativi sopra richiamati, come sopra brevemente illustrate e che

sono:

1. diversa consistenza della parte destinata alla vendita al piano terra, nel tratto a ridosso dell'adiacente scala condominiale;
2. diversa ubicazione della superficie di pertinenza al piano interrato rispetto alla posizione riportata nel progetto autorizzato e realizzazione di un servizio igienico non previsto;
3. presenza di un soppalco nella parte retrostante il negozio al piano terra con altezze sotto e sopra detto manufatto inferiori a quelle minime previste dal Regolamento edilizio del Comune di Terni per i luoghi di lavoro che rendono di fatto questa situazione **NON SANABILE**;
4. diversa posizione delle porte ubicate sui due lati inclinati dell'immobile (una delle quali destinata a porta d'ingresso al civico n.33), originariamente previste in posizione ortogonale e non inclinata con una superficie annessa all'immobile inferiore da quella attualmente occupata con gli infissi in posizione diversa: con questa posizione degli infissi si determina una maggiore superficie utile dell'immobile(vedere elaborato grafico stato rilevato allegato);

Per quanto riguarda i primi due punti è necessario evidenziare che la situazione-consistenza planimetria rappresentata negli elaborati grafici allegati alle prime licenze-concessioni che, come sopra descritto non corrispondente allo stato attuale, risulta però coincidente (salvo il servizio igienico) con quanto rappresentato nella originaria planimetria catastale depositata al termine della costruzione e ciò permette di poter affermare che le suddette modifiche-difformità sono state realizzate in fase di costruzione dell'immobile, dichiarato abitabile-agibile in data 13/02/1971 prot. n.25326. A parere dello scrivente, questa mancata corrispondenza possa essere ritenuta ininfluenza ai fini Amministrativi in quanto nell'epoca della costruzione modifiche all'interno della sagoma dell'edificio autorizzato non venivano assoggettate a nuovi titoli.

Per e per quanto riguarda le finestrate, pur valutando alcuni aspetti della Legge Regionale dell'Umbria del 21 gennaio 2015 n.1 (Testo Unico governo del Territorio e materie correlate) e successivo Regolamento Regionale dell'Umbria del 18 febbraio 2015 n.2 (Norme regolamentari della Legge regionale n.21 del 21 gennaio 2015) che potrebbero risultare utili all'individuazione di una possibile definizione di queste difformità, lo scrivente non ritiene che questa strada sia percorribile in quanto, allo stato attuale, **NON CONFERISCE LA CERTEZZA dell'ottenimento dell'atto amministrativo in sanatoria necessario per la sua conservazione, anche alla luce della presenza di soggetti terzi eventualmente coinvolti quale il Condominio. Per questa non certezza si ritiene che SI DEBBA PROCEDERE ALLO SPOSTAMENTO DEGLI INFISSI dall'attuale loro posizione a quella Autorizzata con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Terni e nel dettaglio della Licenza rilasciata in data 07/04/1970 prot. n.1837.**

**Per quanto riguarda invece il soppalco si dovrà procedere alla loro rimozione NON ESSENDO POSSIBILE definire questa difformità ai fini Amministrativi per la mancanza dei requisiti minimi di altezza dei luoghi di lavori previsti nel Regolamento edilizio del Comune di Terni.**

#### Ai fini Urbanistici:

L'edificio ricade all'interno di una ampia area edificata nel Vigente Strumento Urbanistico (P.R.G. Approvato) Non ci sono vincoli di alcun genere gravanti sull'edificio di cui fa parte il negozio.

**Strumento urbanistico Approvato:**

**Piano regolatore generale**

**In forza della delibera:**

**C.C. n. 307 del 15/12/2008**

**Zona omogenea:**

**Bb(12.10)a - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -**

**Norme tecniche di attuazione:**

**OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1.**

Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le

modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani negozi nei fronti di Via Vullusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova

edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggio - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggio secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggio secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggio secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli

ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

Note sulla conformità:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: I Millesimi di proprietà di questo immobile forniti dall'Amministratore del Condominio di Via Monatara nn.35-45 per l'immobile di proprietà del Debitore è di 152,82 Millesimi. Quantità che appare allo scrivente spropositata rispetto al valore millesimale degli altri due negozi di proprietà del Debitore nello stesso edificio oggetto di separata valutazione.

Confini: Vano Scala Condominiale, con corte Condominiale di pertinenza dell'edificio su due lati distinta con la p.IIa n.65 del foglio n.122 e, su un lato, marciapiede su Via Montanara.

### **6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.**

Non è possibile redigere la suddetta certificazione senza prima aver definito le difformità catastali e edilizie riscontrate. In ogni caso la Classe Energetica presunta è di F/G.

### **7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato a Negozio (p.IIa n.225 sub4 del foglio n.1**

Il negozio in esame risulta trovarsi in buono stato di conservazione ed è ubicato al piano terra e interrato di un edificio condominiale realizzato tra gli anni 1968 ed il 1970, edificio realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Gli infissi sono in alluminio con un vetro-camera. Per quanto riguarda gli impianti:

- \_ idrico-igienico-sanitario del w.c. al piano interrato: in discreto stato di manutenzione e perfettamente funzionante;
- \_ per l'impianto elettrico di alimentazione e illuminazione: dall'indagine esperita in modo sommario lo stesso è risultato efficiente ed in un buono stato di manutenzione;
- \_ l'impianto di riscaldamento dell'immobile è costituito da macchine elettriche a pompa di calore.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.7 piani fuori terra (n.1 piano destinato a negozi + n.6 abitazioni) e di un piano interrato destinato a sottonegozi e cantine.

### **8. Dotazioni Condominiali:**

L'edificio Condominiale è dotato di una corte di pertinenza utilizzata come spazio di parcheggio per un numero limitato di autovetture. Altri spazi Condominiali quali i vani scala, non sono in uso del negozio che ha un accesso indipendente dall'esterno e quindi non utilizza in vano scala che è a servizio delle abitazioni ubicate ai piani superiori e delle cantine al piano interrato.

### **9. LA VALUTAZIONE**

#### **Superficie complessiva commerciale di circa mq 121,71**

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con la p.IIa n.225 sub4 del foglio n.122 e non ha una numerazione all'interno dell'edificio; ha un'altezza interna di circa m.4.00 per il negozio al piano terra e m.2,84 circa per il sottonegozio-magazzino al piano interrato

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 8 piani di cui fuori terra n.7 e di cui interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale: buono**

Destinazione	Parametro	Superficie netta/commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi				
- sup lorda di pavimento		94,50	1,00	94,50
- sup netta	81,91			
- porticato	3,40	4,60	0,35	1,61
Sottonegozio- Magazzino-w.c.				
sup lorda di pavimento		64,00	0,40	25,60
sup netta	53,85			
	<b>139,16</b>	<b>163,10</b>		<b>121,71</b>

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

**Destinazione d'uso:** Commerciale

**Accessori:** nessuno

**Descrizione:**

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara n.33, facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 1 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.8 piani dei quali unio interrato destinato a sottonegozi-depositi e cantine. L'edificio è altresì dotato di n.2 vani scala di distribuzione alle abitazioni ai piani dal 1° al 6° e alle cantine al piano interrato. L'immobile, con destinazione commerciale è censito nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub4 ed ha una superficie commerciale di complessivi mq. 121,71 e netta di complessivi mq. 139,16.

**Negozi sito in Terni, Via Montanara n.33,** piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub4, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.4, mq.95 e R.C. di € 2.070,48, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni.

**Confina:** con vano scala Condominiale, con corte Condominiale di pertinenza dell'edificio distinta con la p.lla n.65 del foglio n.122 su due lati e marciapiede su Via Montanara su un lato.

**VALUTAZIONE DEL LOTTO:**

**9.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

**9.2 Fonti di informazione:**

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..

**9.3 Valutazione corpi:**

**Negozi con annesso sottonegozio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

	<i>Destinazione</i>
	<i>Superficie Equivalente</i>
	<i>Valore Unitario</i>
	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	
- Superficie complessiva equivalente	121,71
- Valore Unitario	€ 1.800,00
<b>Valore corpo</b>	<b>€ 219.078,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 219.078,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 219.078,00</b>

**9.4 Adeguaenti e correzioni della stima:**

In relazione alla presenza del soppalco realizzato in assenza della necessaria autorizzazione, deve essere eseguito l'intervento di smontaggio dello stesso per ricondurre lo stato di fatto con quello autorizzato oltre che procedere allo spostamento dei due infissi (una è la porta di ingresso) installati in modo inclinato a seguire la proiezione della muratura perimetrale dell'edificio soprastante diversamente da quanto autorizzato nel progetto del 1970 dove i suddetti infissi erano previsti in posizione ortogonale alla pareti, con conseguente aumento della superficie commerciale dell'immobile:

- smontaggio soppalco realizzato e trasporto alla discarica dei materiali di risulta:	€ 1.300,00
- ripristino danneggiamenti conseguenti alla rimozione del soppalco e rifacimento della tinteggiatura:	€ 650,00
- intervento di smontaggio dei due infissi di tamponatura dei lati corti inclinati dell'immobile e fornitura e posa in opera di nuovi infissi da installare nella posizione originaria riportata nel progetto autorizzato, completi dei vetri:	<u>€ 5.800,00</u>
Costo Opere:	€ 7.750,00
Oneri sicurezza del 7% sui lavori (€ 7.750,00 x 7%):	<u>€ 542,50</u>
<b>Costo Complessivo</b>	<b>€ 8.292,50</b>

**Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo delle opere da eseguire:**

- ( € 219.078,00 - 8.292,50 ) = € 210.785,50 x 15% = € 31.617,82

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Dopo lo spostamento degli infissi sopra descritti sarà necessario procedere alla redazione della nuova planimetria catastale che andrà a sostituire quella attualmente depositata.

- Costo della redazione della nuova planimetria con la procedura Docfa:	
a) Per le Onorari = € 400,00	
b) Per diritti di presentazione pratica Docfa = € 50,00	
c) Per Oneri Previdenziali e IVA sugli onorari = € 112,40	
Somma Complessiva = € ( 400,00 + 50,00 + 112,40 ) =	<u>€ 562,40</u>

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni delle somma da sostenere per l'aggiornamento della planimetria :

- € 219.078,00 - € (31.617,82 + 8.292,50 + 562,40) = € 178.605,28

Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 178.605,28

*Il C.T.U.*  
*Geom. Giovanni SANSONI*

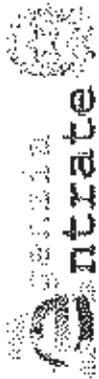
#### Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura storica immobile;
4. Visure ipotecarie aggiornate;
5. Documentazione edilizia - Riferimento titoli abilitativi rilasciati e presentati;
6. Documentazione fotografica;
7. Elaborato con rappresentata la situazione di fatto;
8. Lettera dell'Amministratore del Condominio relativa alle quote condominiali non corrisposte e al valore millesimale dell'immobile.



## Allegato 3

Visura storica immobile



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 17/03/2015 - Ora: 08.08.54 Segue

Visura n.: TR0022640 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2015

Dati della richiesta

Comune di TERNI (Codice: L117)

Provincia di TERNI

Foglio: 122 Particella: 225 Sub.: 4

Catasto Fabbricati  Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATI

1	(1) Proprietà per 1/2
2	opérate per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	122	225	4	1		C/1	4	95 m <sup>2</sup>	Euro 2.070,48 L. 4.009,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA MONTANARA piano: T-S1:				Partita		23087	Mod.58
Notifica								Partita		23087	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

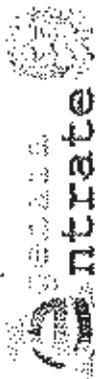
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	122	225	4	1		C/1	4	95 m <sup>2</sup>	L. 2.869	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				VIA MONTANARA piano: T-S1:				Partita		23087	Mod.58
Notifica								Partita		23087	Mod.58

Catello Provinciale  
Catasto e Geometria  
di Terzi  
Catasto  
SANSONI GIOVANNI

Situazione degli intestati dal 26/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2005 Nota presentata con Modello L. n. 4/29.1/2005 in atti dal 13/06/2005 (protocollo n. TR ) Repertorio n.: I-8399 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

\* Codice Fiscale Validato in Avagrafe Tribunale



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2015

Data: 17/03/2015 - Ora: 08.05.54 Segue

Visura n.: TR0022640 Pag. 2

Ufficio Provinciale  
Catastali - Territorio - Lavori

2015  
Catastali - Territorio - Lavori  
2015

## Situazione degli intestati dal 29/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 25/09/1987
2	TAMBURINI Riccardo nato a SAN MINIATO il 11/07/1928	TMBRME28L11046H*	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 25/09/1987
3	TAMBURINI Riccardo nato a TERNI il 12/04/1966	TMBRCR66D12L117Y*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 25/09/1987

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1990 Volura n. 4855 del 13/09/1999 Repertorio n.: 16100 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: UR  
Sede: TERNI Volume: 61 n. 509 del 18/01/1991 COMPRAVENDITA

## Situazione degli intestati dal 29/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPONI Maria nata a CERRETO GUIDI il 24/06/1934	CPNMR34H64CS29L*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/12/1990

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1990 Volura n. 4838 del 13/09/1999 Repertorio n.: 16100 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: UR  
Sede: TERNI Volume: 61 n. 509 del 18/01/1991 RINUNCIA AD USUFRUTTO

## Situazione degli intestati dal 25/09/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2	TAMBURINI Riccardo nato a TERNI il 12/04/1966	TMBSCR66D12L117Y*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 26/05/2005

DATI DERIVANTI DA DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/1987 Volura n. 4417 del 17/09/1999 Registrazione: RILUNCIONE D'USUFRUTTO

## Situazione degli intestati dal 25/09/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPONI Maria nata a CERRETO GUIDI il 24/06/1934	CPNMR34H64CS29L*	PROP. 1/2 E COLSUF. DI 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESCIM. fino al 29/12/1990
2			(1) Proprietà per 7/12 fino al 29/12/1990
3	TAMBURINI Ramo nato a SAN MINIATO il 11/07/1928	TMBRME28L11046H*	COLSUF. DI 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO fino al 29/12/1990
4	TAMBURINI Riccardo nato a TERNI il 12/04/1966	TMBRCR66D12L117Y*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/12/1990

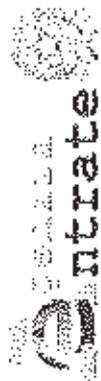
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/1987 Volura n. 1536 del 12/11/1991 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 642 n. 90 del 03/03/1988 SUCCESIONE

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/12/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPONI Maria nata a CERRETO GUIDI il 24/06/1934	CPNMR34H64CS29L*	PER 1/4 E COLSUF. DI 1/2 CON DIRITTO DI ACCRES. fino al 25/09/1987
2			(1) Proprietà per 2/4 fino al 25/09/1987
3	TAMBURINI Ramo nato a SAN MINIATO il 11/07/1928	TMBRME28L11046H*	PER 1/4 E COLSUF. DI 1/2 CON DIRITTO DI ACCRES. fino al 25/09/1987

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1983 Volura n. 2096 del 17/01/1984 in atti del 12/11/1991 Repertorio n.: 46361 Rogante: ALCINI A. Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI n. 555 del 18/01/1984 COMPRAVENDITA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2015

Data: 17/03/2015 - Ora: 08.08.54 Fine

Visura n.: TR0022640 Pag: 3

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPONI Maria nata a CERRETO GUIDI il 24/06/1934	CPNMR34H64CS29L*	(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/12/1983
2	TAMBURINI Milano nato a CERRETO GUIDI il 02/02/1924	TMBM1LN24B02CS29D*	(1) Proprietà per 2/4 fino al 30/12/1983
3	TAMBURINI Raimo nato a SAN MINIATO il 11/07/1928	TMBRME28L11046H*	(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/12/1983
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
(ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1977 Volume n. 1537/2/1988 in atti dal 12/11/1991 Repertorio n.: 2719 Rogante: CLERICO Sede: FOLIGNO Registrazione: UR. Sede: FOLIGNO n. 1935 del 19/07/1977 COMUNIONE LEGALE.			

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TAMBURINI Milano nato a CERRETO GUIDI il 02/02/1924	TMBM1LN24B02CS29D*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/06/1977
2	TAMBURINI Raimo nato a SAN MINIATO il 11/07/1928	TMBRME28L11046H*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/06/1977
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

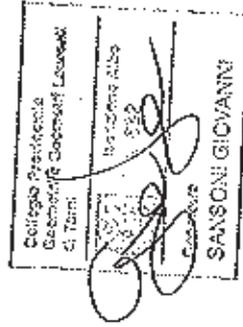
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6809

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SANSONI GEOM.GIOVANNI X TRIBUNALE DI TERNI N. 21/14



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

**N° Gen. Rep. 21/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** \_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME LOTTO A -LOTTO B - LOTTO C**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

**Beni in Terni (Terni)**  
**Via Montanara nn.33-37-39-41-43**  
(42°55'2816" N : 12°63'68.10"E)

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

I beni oggetto del pignoramento risultano essere n.3 negozi con ingressi indipendenti ubicati ai piani terra dell'edificio sito in Terni, Via Montanara nn.33 - 37/39/42 e n.43 e, per due di essi, con annesso locale magazzino al piano interrato collegato da una scala interna. Le tre unità immobiliari, già individuate catastalmente con identificativi distinti, vengono descritte nella parte successiva della presente relazione, in modo distinto per ciascuno di loro, come Lotto A – Lotto B e Lotto C.

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

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

### **1. INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

I beni oggetto della vendita risultano essere i n.3 negozi sopra citati che risultano essere così distinti presso la sezione catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Terni, nello stesso Comune:

- **Negozio sito in Terni, Via Montanara n.33**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub4, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.4, mq.95 e R.C. di € 2.070,48, intestato al debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO A**” - **Questo immobile confina:** con vano scala Condominiale, con corte Condominiale di pertinenza dell'edificio su due lati e marciapiede su Via Montanara su un lato;
- **Negozio sito in Terni, Via Montanara n.37-39-41**, piano terra, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub31, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.6, mq.55 e R.C. di € 1.624,77, intestato al debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO B**” - **Questo immobile confina:** proprietà Condominiale, Vano scala Condominiale, altro negozio del debitore su un lato (p.lla n.225 sub30 del foglio n.122), marciapiede su Via Montanara su un lato.
- **Negozio sito in Terni, Via Montanara n.43**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub30, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.5, mq.109 e R.C. di € 2.764,03, intestato al debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO C**” - **Questo immobile confina:** con altro negozio del debitore descritto al precedente punto (p.lla n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale.

Come verrà meglio illustrato nelle n.3 relazioni di stima che interesseranno i n.3 negozi sopra descritti, si evidenzia che per quelli indicati come “Lotto A” e “Lotto C”, si è rilevata la presenza di piani soppalcati risultati privi della relativa autorizzazione/concessione/permesso di costruire che ne legittimassero la loro consistenza. In questi immobili quindi la planimetria non risulta essere corrispondente allo stato di fatto e della loro definizione in sanatoria o demolizione si daranno chiarimenti e valutazioni nelle rispettive relazioni di stima che seguono la presente descrizione generale.

I suddetti immobili risultano individuare unità distinte e autonome, suscettibili di utilizzazione separata e catastalmente censite in modo distinto e autonomo. Per questa ragione si ritiene che la vendita debba avvenire costituendo n.3 lotti ( **LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C** ) affinché la loro commercializzazione possa essere agevolata, trattandosi di immobili a destinazione commerciale di modeste dimensioni, in quanto singolarmente risulta essere più ampia la fascia di mercato della richiesta di acquisto rispetto ad una sola unità.

Per quanto sopra quindi, si allega alla presente n.3 distinte relazioni di stima riferite ai n.3 Lotti sopra indicati come "LOTTO A" - "LOTTO B" - "LOTTO C", nelle quali vengono trattati tutti gli aspetti richiesti nella Relazione affidata.

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***  
***Geom. Giovanni SANSONI***

**Allegati:**

- \_ Perizia Immobili "Lotto A"
- \_ Perizia Immobili "Lotto B"
- \_ Perizia Immobili "Lotto C"

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

**N° Gen. Rep. 21/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** \_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME “LOTTO B”**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

## Lotto B

### 1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

**Negozio sito in Terni, Via Montanara n.37-39-41**, piano terra con accesso indipendente rispetto all'edificio Condominiale di cui fa parte, costituito da un solo ampio vano destinato alla vendita con n.3 vetrine tutte prospicienti la Strada Pubblica .

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: La Ditta intestata risulta corrispondere al Debitore - foglio 122, particella 225, subalterno 31, Cat. C/1, Classe 6, consistenza di mq.55 e rendita catastale di € 1624,77.

Confinanti: proprietà Condominiale, Vano scala Condominiale, altro negozio del Debitore su un lato (p.la n.225 sub30 del foglio n.122), marciapiede su Via Montanara su un lato.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:** L'immobile in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara nn.37-39-41 risulta essere facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 1 km. Circa. Lo stesso fa parte di un ampio edificio di maggior consistenza, composto da un piano terra dove sono ubicati i negozi (altri oltre a quelli in esame) e n. 6 piani soprastanti destinati ad abitazioni oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i sottonegozi delle varie unità e le cantine delle abitazioni. I vari piani di abitazione, e quello interrato destinato a cantine, sono collegati da due vani scala condominiali dotati di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione del negozio in esame risulta essere molto buono per la parte destinata a vendita al piano terra mentre denuncia un minore grado di manutenzione la porzione interrata destinata a magazzino.

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni, con una buona presenza di negozi e attività di servizio.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e linee di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città che alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Attrazioni paesaggistiche:** "Cascata delle Marmore" (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

**Attrazioni storiche:** "Anfiteatro Romano" (km 1), Zona Archeologica di "Carsule" (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il negozio risulta essere concesso in locazione alla **Ditta ARWEN S.r.l.**, p.iva 01349160554 con il contratto di locazione reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 20/09/2006 al n.4348 Mod.III, con decorrenza dal 01/09/2006 per la durata di anni sei (6) ed un importo di € 6.600,00 annue da pagarsi in rate mensili di € 550,00/cad.Si ritiene di dover evidenziare il fatto che dalla lettura del sopra citato contratto di locazione si rileva che il Debitore risulta essere anche uno degli Amministratori della società Conduttrice. Per quanto riguarda l'attualità la proposta di affitto formulata dal conduttore è stata di € 150,00/mensili.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Sono quelle riferite alle procedure attivate dai vari creditori e che sono riportate nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A.

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

Con la Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974, il Debitore è entrato in regime di separazione dei beni con la propria moglie.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non sono state riscontrate trascrizioni riguardanti atti di asservimento urbanistico.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a **favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a contro il Debitore** - derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 400.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00

Rogito: Notaio F.Sbrolli di Terni in data 19/07/2005 rep n.149784 trascritto a Terni in data 21/07/2005 Reg.Particolare n.2255

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozi distinti al foglio n.122 con le p.lle nn.225 sub2 e 225 sub3 (ora distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31) ed il negozio distinto con la p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507 trascritto a Terni in data 23/12/2009 Reg.Particolare n.3181.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

**Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti.**

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48 emessa in estensione della nota n.3181 del 23/12/2009 descritta al precedente punto.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507/1 trascritto a Terni in data 07/03/2011, Reg.Particolare n.461.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

- **Ipoteca Legale** annotata a favore di **Equitalia Centro S.P.A.** con sede in Firenze, rep. n.594/10915 del 23/04/2015, per un capitale di € 48.760,05 e Ipoteca di € 97.520,10, trascritta a Terni il 04/05/2015 al Reg.Particolare n.537

**Si evidenzia che la procedura esecutiva promossa dalla società “Spicers Limited Branch” con sede in Castel San Giovanni (PC), il cui atto d'intervento risulta essere depositato nella documentazione della procedura, NON E' STATO RILEVATO TRA GLI ATTI TRASCritti-ISCritti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) di Terni.**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Atto Giudiziale** a seguito di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a

**favore del Condominio di Via Montanara nn.35-45 contro il Debitore.**

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 08/02/2014 rep. n.25 – trascritto a Terni in data 19/02/2014 al Reg.Particolare n.1205.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

**- Atto Giudiziale relativo al verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro il Debitore.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 19/05/2014 rep. n.1448 trascritto a Terni in data 16/06/2014 al Reg.Particolare n.4065.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

**Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti ma non compresi tra quelli della presente procedura..**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Dalle ispezioni eseguite non sono state rilevate altre trascrizioni a carico del Debitore.

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

Rimesse nuove visure catastali, in forma storica in modo da poterle ricollegare agli originari identificativi e ipotecarie.

**4.3 Difformità urbanistico-edilizie:**

Le difformità riscontrate su questo immobile non vi sono se non la mancata corrispondenza delle misure riportate nell D.I.A. presentata per le modifiche interne rispetto a quelle effettivamente rilevate sul posto: difformità che si ritiene essere riconducibili a dei meri errori di scrittura in quanto la misura dell'ampiezza (larghezza guardando l'immobile dalla strada) del vano differisce di circa cm.60 che non lasciano dubbi anche alla luce della presenza di punti fissi come i pilastri, che portano a formulare la sopra citata ipotesi. Non ci sono quindi difformità di tipo edilizio, salvo la rilevazione della mancanza di un servizi igienico-spogliatoio che nei luoghi di lavoro risulta essere un dotazione necessaria per l'espletamento di ogni attività, come meglio verrà successivamente descritto, unitamente agli aspetti urbanistici, nel successivo capitolo a ciò dedicato (PUNTO N.5).

**4.4. Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:**

Sotto il profilo catastale, pur corrispondendo la consistenza di questo immobile con la superficie reale rilevata, si sono rilevate delle difformità tra le misure rilevate graficamente nella planimetria catastale sia nella lunghezza che nella larghezza dell'immobile. Nella sostanza però ciò non comporta alcuna modifica della rendita in quanto al superficie dichiarata come utile corrisponde a quella effettiva rilevata.

**Note esplicative sull'attuale identificazione catastale di questo immobile:**

L'attuale consistenza catastale è derivata dalla fusione e frazionamento degli originari due negozi identificati con le p.lle nn.225 sub2 e 225 sub3 del foglio n.122, avvenuta con la variazione del 03/01/2007 con il n.28.1/2007 - Protocollo n.TR0000432 - Causale: Frazionamento e Fusione -

**Per quanto sopra comunque si dichiara la CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE con lo stato di fatto rilevato.**

**4.5. Altre Informazioni per l'Acquirente:**

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 240,00 determinate insieme al negozio indicato nella separata stima come "Lotto C". Come già indicato nella stima del "Lotto A", a parere dello scrivente questo dato è determinato su un valore millesimale errato in quanto confrontando i millesimi di questa unità con quelli degli altri negozio di proprietà del debitore ubicato nello stesso edificio, il rapporto risulta sbilanciato in relazione alle rispettive dimensioni. Volendo dividere la

suddetta somma in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la quota spettante a carico di questo immobile dovrebbe essere pari ad € 80,49.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.486,79. A parere dello scrivente questa somma è stata determinata in modo errato per la ragione sopra esposta della rilevante differenza di millesimi attribuiti a questo immobile rispetto agli altri sempre di proprietà del Debitore trattati con altra separata Perizia all'interno dello stesso Procedimento. Inoltre questo importo dovrebbe, secondo le indicazioni riferite dall'Amministratore, comprendere anche il negozio oggetto della stima del negozio indicato come "Lotto C" facente parte della medesima procedura. Volendo dividere questa somma di debito in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la quota a carico di questo immobile dovrebbe essere pari ad € 498,62

**Millesimi di proprietà:** I Millesimi di proprietà attribuiti a questo immobile non ci sono in quanto risultano essere sommati a quelli dell'altro negozio adiacente per complessivi 87,87 Millesimi: questo valore risulta estremamente basso rispetto a quello della somma degli altri immobili di proprietà del Debitore all'interno dello stesso edificio e trattati con altra separata Perizia all'interno della medesima Procedura. Volendo dividere la suddetta quantità di millesimi in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la quota spettante a carico di questo immobile dovrebbe essere pari a 29,47 Millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile risulta essere accessibile allo spazio di relazione e vendita.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente - Indice presunto di prestazione energetica:** F/G - **Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Sussiste.

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate.

#### 4.6. Eventuali cause in corso:

Non è stato possibile accertare questa eventuale situazione.

#### 4.7. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere intestato al Debitore per i diritti di **Proprietà per ½ e per i diritti di proprietà pari al restante ½ in regime di separazione dei beni.**

- Stato Civile: **Coniugato:** Regime Patrimoniale: In comunione dei beni al momento del matrimonio e in separazione dei beni allo stato attuale a seguito della Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974.

Ulteriori Informazioni sul debitore: nessuna.

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: nessuno per il bene in esame - Tipologia del diritto: **Piena Proprietà**

Note

#### Provenienza dei diritti di proprietà riportati nella situazione attuale:

I diritti di ½ di nuda proprietà sono pervenuti al Debitore, prima di contrarre matrimonio, con atto a rogito atto Alcini di Terni del 30/12/1983 rep. n.46361 mentre la restante quota di ½ di piena proprietà tramite l'atto di compravendita notaio Sbrolli di Terni del 26/05/2005 rep. n.148299 in regime di separazione dei beni. Sull'immobile gravava l'usufrutto di ¼ ciascuno a favore dei coniugi Tamburini Remo e Caponi Maria per averlo acquistato detti diritti con l'atto sopra citato del notaio Alcini del 1983 rep. n.46361, con diritto di accrescimento reciproco: usufrutto al quale la Signora Caponi Maria, dopo la morte del marito, ha rinunciato a favore del soggetto Debitore per ¼ dei propri diritti e del figlio Tamburini Riccardo per i restanti diritti di ¼, con l'atto del notaio Filippetti di Terni del 29/12/1990 rep. n.16100. Si precisa che con lo stesso atto il Debitore, per i diritti di 1/12 e la madre Caponi Maria, per i diritti di 4/12, hanno ceduto al fratello del primo e figlio della seconda, Tamburini Riccardo, la quota di 5/12 di piena proprietà che si è riunita ai diritti di

1/12 già in capo al suddetto a seguito della successione del padre, Tamburini Remo (apertasi il 25/09/1987. n.90, vol. n.642 del 03/03/1988). Con questo atto il Debitore ha venduto la quota di diritto di 1/12 dei diritti di proprietà dallo stesso acquistati dal Sig. Tamburini Milano e Innocenti Italia con l'atto di compravendita notaio Alcini sopra citato disponendo di bene personale.

5. Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione di eventuale sanabilità delle stesse.

a) **Identificativo: Licenza edilizia n. 24527 del 31/08/1968**

Intestazione: Fratelli MASSI

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 con il prot. n.24527

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

b) **Identificativo: Licenza Edilizia n.16669 del 28/08/1969**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1969 al n. di prot. 16669

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

c) **Identificativo: Licenza Edilizia n.1837 del 07/04/1970**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/04/1970 al n. di prot. 1837

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

d) **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n.0210584 del 19/12/2005**

Intestazione: TAMBURINI Paolo

Tipo pratica: D.I.A. per restauro e risanamento conservativo per apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore-

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo

Rilascio: presentazione DI.A. del 19/12/2005 prot. n.0210584 all'interno della pratica SUAP codice n.1100 del 19/12/2005 prot. n.210578

**Abitabilità/agibilità: nessuna**

Note: intervento questo non attuato

e) **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n.0155325 del 23/09/2006**

Intestazione: TAMBURINI Paolo

Tipo pratica: D.I.A. per opere interne ai negozi in Via Montanara n.37-39-41 e al civico n.43, già distinti con le p.lle n.225 subb2-3 ora p.lla n.225 sub30 e sub31 e realizzazione di una porta sulla facciata posteriore-

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo con opere interne

Rilascio: presentazione DI.A. presentata in data 22/09/2006 e protocollata il 23/09/2006 prot. n.0155325 all'interno della pratica SUAP codice n.1310 del 15/09/2006 prot.. n.0155325

**Abitabilità/agibilità: Dag presentato il 05/01/2007 protocollato in data 08/01/2007 con il n.0002321**

L'edificio nel quale gli immobili sono ubicati, è stato costruito in forza della licenza edilizia rilasciata in data 31/08/1968 con il prot. 24527 e successive varianti del 28/08/1969 prot. n.16629 e prot. n.1837 del 07/04/1970. L'edificio è stato dichiarato agibile in data 13/02/1971 con il prot. n.25326. Il Debitore ha presentato al Comune di Terni la D.I.A. in data 19/12/2005 prot. n.0210584

per l'apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore dei tre negozi di sua proprietà (all'interno della pratica SUAP n.1100 del 19/12/2005). Successivamente lo stesso Debitore non dava corso alle opere previste con la D.I.A. di sopra citata e presentava una nuova D.I.A. in data 22/09/2006 protocollata il 23/09/2006 con il n.0155325 (all'interno della procedura SUAP n.1310 del 23/09/2006) per modifiche di distribuzione interna di questo negozio con quello adiacente sempre di sua proprietà (che verrà indicato in una separata relazione di stima come "Lotto C"). Con questa pratica si prevedeva quindi una redistribuzione delle superfici dei due negozi destinate alla vendita e l'apertura di una porta nella parte retrostante l'altro negozio (Lotto C) per il carico e scarico della merce dal cortile condominiale e parcheggio retrostante. A queste opere segue la presentazione del Dag – Dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità – in data 05/01/2007 protocollato in data 08/01/2007 prot. n.0002321, riferito esclusivamente alla seconda D.I.A. (prot. n.0155325 del 23/09/2006) con la quale il tecnico direttore dei lavori attesta la corrispondenza dei lavori eseguiti con quanto progettualmente previsto.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto con finiture di tipo economico e, in parte ell'epoca della costruzione: pavimento con mattonelle di tipo economico dim.40x40, tinteggiatura delle pareti e infissi in ferro con vetro semplice. Come è stato evidenziato in precedenza le misure riportate negli elaborati grafici riguardanti questo immobile e quello adiacente sempre di proprietà dello stesso venditore non corrispondono a quelle rilevate sul posto dallo scrivente. Ciò nonostante, considerata la somma della larghezza delle due unità ed il fatto che prima di questo immobile c'è la scala condominiale e dopo un immobile di altra ditta, si ritiene di dover considerare inesatte le misure riportate negli elaborati allegati alla D.I.A. in data 22/09/2006 protocollata il 23/09/2006 con il n.0155325, presentata per modifiche interne ed altro.

Per questa ragione si può affermare che l'immobile è conforme alle autorizzazioni/permessi/D.I.A. presentate al Comune di Terni. Quello che invece si ritiene mancante è la presenza di un servizio igienico e spogliatoio necessario per lo svolgimento di ogni attività ovvero per ogni luogo di lavoro e pertanto, per la libera commercilizzazione dello stesso bene si ritiene di dover prevedere la sua realizzazione.

#### Ai fini Urbanistici:

L'edificio ricade all'interno di una ampia area edificata nel Vigente Strumento Urbanistico (P.R.G. Approvato) Non ci sono vincoli di alcun genere gravanti sull'edificio di cui fa parte il negozio.

#### **Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale**

**In forza della delibera:  
C.C. n. 307 del 15/12/2008**

#### **Zona omogenea:**

**Bb(12.10)a** - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -

#### **Norme tecniche di attuazione:**

##### **OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1.**

Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale

condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualficazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimentria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale

ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamente gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni,

L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

Note sulla conformità:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi dichiarati unitamente ad altro negozio del Debitore adiacente a questo in esame ed oggetto di separata stima (ved. Stima "Lotto C") pari a n.87,87 ma eseguendo una proporzione tra le due attività, di presunti 29,47 Millesimi

Confini: proprietà Condominiale, Vano scala Condominiale, altro negozio del Debitore su un lato (p.IIa n.225 sub30 del foglio n.122), marciapiede su Via Montanara su un lato.

#### **6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.**

Non è possibile redigere la suddetta certificazione senza prima aver definito le difformità catastali e edilizie riscontrate. In ogni caso la Classe Energetica presunta è di F/G.

#### **7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato a Negozio (p.IIa n.225 sub31 del foglio n.122)**

Il negozio in esame risulta trovarsi in un discreto stato di conservazione ed è ubicato al piano terra di un edificio condominiale realizzato tra gli anni 1968 ed il 1970, edificio realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Gli infissi sono in ferro con un vetro semplice. Per quanto riguarda gli impianti:

- Impianto idrico-igienico-sanitario = Non presente
- per l'impianto elettrico di alimentazione e illuminazione: dall'indagine esperita in modo sommario lo stesso è risultato efficiente ed in un buono stato di manutenzione;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da macchine a soffitto alimentate da unità esterna a pompa di calore.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.7 piani fuori terra (n.1 piano destinato a negozi + n.6 abitazioni) e di un piano interrato destinato a sottonegozi e cantine.

#### **8. Dotazioni Condominiali:**

L'edificio Condominiale è dotato di una corte di pertinenza utilizzata come spazio di parcheggio per un numero limitato di autovetture. Altri spazi Condominiali quali i vani scala, non sono in uso del negozio che ha un accesso indipendente dall'esterno e quindi non utilizza in vano scala che è a servizio delle abitazioni ubicate ai piani superiori e delle cantine al piano interrato.

### **9. LA VALUTAZIONE**

#### **Superficie complessiva commerciale di circa mq 64,34**

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con la p.IIa n.225 sub31 del foglio n.122 e non ha altro numero identificativo, ha un'altezza interna netta di circa m.4.00

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 8 piani di cui fuori terra n.7 e di cui interrati n. 1.

#### **Stato di manutenzione generale: discreto**

Destinazione	Parametro	Superficie netta/commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio				
- sup lorda di pavimento		64,34	1,00	64,34
- sup netta		<u>55,80</u>		
		<b>55,80</b>		<b>64,34</b>

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

**Destinazione d'uso:** Commerciale

**Accessori:** nessuno

**Descrizione:**

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara n.37-39-41, facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 1 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.8 piani dei quali uno interrato destinato a sottonegozi-depositi e cantine. L'edificio è altresì dotato di n.2 vani scala di distribuzione alle abitazioni ai piani dal 1° al 6° e alle cantine al piano interrato. L'immobile, con destinazione commerciale è censito nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub4 ed ha una superficie commerciale di complessivi mq. 124,70 e netta di complessivi mq. 139,16.

**Negozio sito in Terni, Via Montanara n.37-39-41**, piano terra, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub31, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.6, mq.55 e R.C. di € 1.624,77, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni.

**Confina:** proprietà Condominiale, Vano scala Condominiale, altro negozio del Debitore su un lato (p.lla n.225 sub30 del foglio n.122), marciapiede su Via Montanara su un lato

**VALUTAZIONE DEL LOTTO:**

**9.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

**9.2 Fonti di informazione:**

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..

**9.3 Valutazione corpi:**

**Negozio con annesso sottonegozio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

	<i>Destinazione</i>
	<i>Superficie Equivalente</i>
	<i>Valore Unitario</i>
	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	
- Superficie complessiva equivalente	64,34
- Valore Unitario	€ 1.650,00
<b>Valore corpo</b>	<b>€ 106.161,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 106.161,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 106.161,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

In relazione alla mancanza di un servizio igienico che è da ritenersi indispensabile per lo svolgimento di ogni attività lavorativa, si prevede la realizzazione di un servizio igienico con antibagno:

- Pareti divisorie in cartongesso per un servizio igienico e antibagno che devono raggiungere

l'altezza dell'attuale controsoffitto;

- Realizzazione dell'impianto elettrico per il nuovo servizio;
- Realizzazione dell'impianto idrico-igienico-sanitario completo di sanitari e rubinetterie;
- Realizzazione di una tubazione di scarico delle acque reflue sino all'allaccio con la rete fognaria;
- Installazione di n.2 porte in legno tamburato
- Pavimento e rivestimento in gres porcellanato con mattonelle del tipo antiscivolo

Costo Complessivo delle Opere:	€ 8.250,00
Oneri sicurezza del 7% sui lavori (€ 8.250,00 x 7%):	<u>€ 577,50</u>
<b>Costo Complessivo</b>	<b>€ 8.827,50</b>

**Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo delle opere da eseguire:**

- **( € 106.161,00 - € 8.827,50 ) = € 97.333,50 x 15% = € 14.600,02**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: Somma determinata in quota parte delle spese annuali oggi previste, divise in proporzione alle superfici con l'altro negozio i cui millesimi risultano uniti = € 160,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Dopo la realizzazione del nuovo servizio igienico si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale che andrà a sostituire quella depositata.

- Costo della redazione della nuova planimetria con la procedura Docfa:
  - a) Per le Onorari = € 400,00
  - b) Per diritti di presentazione pratica Docfa = € 50,00
  - c) Per Oneri Previdenziali e IVA sugli onorari = € 112,40
 Somma Complessiva = € ( 400,00 + 50,00 + 112,40 ) = € 562,40

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni della somma da sostenere per l'aggiornamento della planimetria :**

- **€ 106.161,00 - € (14.600,02 + 8.827,50 + 562,40) = € 82.171,08**  
**Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 82.171,08**

In evasione all'incarico.

**II C.T.U.**  
**Geom. Giovanni SANSONI**

#### Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura storica immobile;
4. Visure ipotecarie aggiornate;
5. Documentazione edilizia - Riferimento titoli abilitativi rilasciati e presentati;
6. Documentazione fotografica;
7. Elaborato con rappresentata la situazione di fatto;

8. Lettera dell'Amministratore del Condominio relativa alle quote condominiali non corrisposte e al valore millesimale dell'immobile.

## Allegato 3

Visura storica immobile

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> (Codice: L117) Provincia di <b>TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 122 Particella: 225 Sub.: 31 Dati relativi all'immobile selezionato

**INTESTATI**

1		(1) Proprietà per 1/2
2		(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 03/01/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	122	225	31	1		C/1	6	55 m <sup>2</sup>	Euro 1.624,77	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2007 n. 28.1/2007 in atti dal 03/01/2007 (protocollo n. TR0000432)
Indirizzo: VIA MONTANARA piano: T.											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

**Situazione degli intestati dal 03/01/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
2				(1) Proprietà per 1/2	

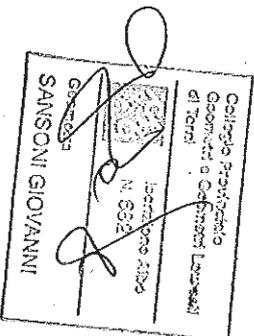
**DATI DERIVANTI DA** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2007 n. 28.1/2007 in atti dal 03/01/2007 (protocollo n. TR0000432) Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:  
 - foglio 122 particella 225 subaltemo 2  
 - foglio 122 particella 225 subaltemo 3

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 6809      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SANSONI GEOM.GIOVANNI X TRIBUNALE DI TERNI N. 21/14



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

**N° Gen. Rep. 21/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** \_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME LOTTO A -LOTTO B - LOTTO C**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

**Beni in Terni (Terni)**  
**Via Montanara nn.33-37-39-41-43**  
(42°55'2816" N : 12°63'68.10"E)

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** **E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

I beni oggetto del pignoramento risultano essere n.3 negozi con ingressi indipendenti ubicati ai piani terra dell'edificio sito in Terni, Via Montanara nn.33 - 37/39/42 e n.43 e, per due di essi, con annesso locale magazzino al piano interrato collegato da una scala interna. Le tre unità immobiliari, già individuate catastalmente con identificativi distinti, vengono descritte nella parte successiva della presente relazione, in modo distinto per ciascuno di loro, come Lotto A – Lotto B e Lotto C.

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

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

### **1. INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

I beni oggetto della vendita risultano essere i n.3 negozi sopra citati che risultano essere così distinti presso la sezione catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Terni, nello stesso Comune:

- **Negoziò sito in Terni, Via Montanara n.33**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub4, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.4, mq.95 e R.C. di € 2.070,48, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO A**” - **Questo immobile confina:** con vano scala Condominiale, con corte Condominiale di pertinenza dell'edificio su due lati e marciapiede su Via Montanara su un lato;
- **Negoziò sito in Terni, Via Montanara n.37-39-41**, piano terra, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub31, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.6, mq.55 e R.C. di € 1.624,77, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO B**” - **Questo immobile confina:** proprietà Condominiale, Vano scala Condominiale, altro negoziò del Debitore su un lato (p.lla n.225 sub30 del foglio n.122), marciapiede su Via Montanara su un lato.
- **Negoziò sito in Terni, Via Montanara n.43**, piano terra e interrato, distinto al foglio n.122 con la p.lla n.225 sub30, Z.C.=1, Cat. C/1, Cl.5, mq.109 e R.C. di € 2.764,03, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni - Di seguito indicato come “ **LOTTO C**” - **Questo immobile confina:** con altro negoziò del Debitore descritto al precedente punto (p.lla n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale.

Come verrà meglio illustrato nelle n.3 relazioni di stima che interesseranno i n.3 negozi sopra descritti, si evidenzia che per quelli indicati come “Lotto A” e “Lotto C”, si è rilevata la presenza di piani soppalcati risultati privi della relativa autorizzazione/concessione/permesso di costruire che ne legittimassero la loro consistenza. In questi immobili quindi la planimetria non risulta essere corrispondente allo stato di fatto e della loro definizione in sanatoria o demolizione si daranno chiarimenti e valutazioni nelle rispettive relazioni di stima che seguono la presente descrizione generale.

I suddetti immobili risultano individuare unità distinte e autonome, suscettibili di utilizzazione separata e catastalmente censite in modo distinto e autonomo. Per questa ragione si ritiene che la vendita debba avvenire costituendo n.3 lotti ( **LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C** ) affinché la loro commercializzazione possa essere agevolata, trattandosi di immobili a destinazione commerciale di modeste dimensioni, in quanto singolarmente risulta essere più ampia la fascia di mercato della richiesta di acquisto rispetto ad una sola unità.

Per quanto sopra quindi, si allega alla presente n.3 distinte relazioni di stima riferite ai n.3 Lotti sopra indicati come "LOTTO A" - "LOTTO B" - "LOTTO C", nelle quali vengono trattati tutti gli aspetti richiesti nella Relazione affidata.

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***  
***Geom. Giovanni SANSONI***

**Allegati:**

- \_ Perizia Immobili "Lotto A"
- \_ Perizia Immobili "Lotto B"
- \_ Perizia Immobili "Lotto C"

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

**N° Gen. Rep. 21/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** \_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME “LOTTO C”**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

## **Lotto C**

### **1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:**

**Negozio sito in Terni, Via Montanara n.43**, piano terra e interrato con accesso indipendente rispetto all'edificio Condominiale di cui fa parte, costituito da un vano destinato alla vendita con n.1 vetrina prospicienti la Strada Pubblica, un ampio retro negozio collegato con una scala interna al sottonegozio interrato destinato a magazzino. Il retro negozio è munito di una ampia porta utilizzata per il carico e lo scarico della merce, che si affaccia sulla corte comune del Condominio destinata a parcheggio auto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: La Ditta intestata risulta corrispondere al Debitore - foglio 122, particella 225, subalterno 30, Cat. C/1, Classe 5, consistenza di mq.109 e rendita catastale di € 2.764,03.

**Confina:** con altro negozio del Debitore descritto al precedente punto (p.la n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale e marciapiede Via Montanara.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:** L'immobile in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara n.43 risulta essere facilmente raggiungibile dal centro dalla città, cui dista 1 km. Circa. Lo stesso fa parte di un ampio edificio di maggior consistenza, composto da un piano terra dove sono ubicati i negozi (altri oltre a quelli in esame) e n. 6 piani soprastanti destinati ad abitazioni oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i sottonegozi delle varie unità e le cantine delle abitazioni. I vari piani di abitazione, e quello interrato destinato a cantine, sono collegati da due vani scala condominiali dotati di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione del negozio in esame risulta essere molto buono per la parte destinata a vendita al piano terra mentre denuncia un minore grado di manutenzione la porzione interrata destinata a magazzino.

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni, con una buona presenza di negozi e attività di servizio.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e linee di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città che alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Attrazioni paesaggistiche:** "Cascata delle Marmore" (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

**Attrazioni storiche:** "Anfiteatro Romano" (km 1), Zona Archeologica di "Carsule" (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Il negozio risulta essere a disposizione del Debitore .**

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

#### ***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

Sono quelle riferite alle procedure attivate dai vari creditori e che sono riportate nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A.

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

Con la Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974, il Debitore è entrato in regime di separazione dei beni con la propria moglie.

#### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non sono state riscontrate trascrizioni riguardanti atti di asservimento urbanistico.

#### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato.

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

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a **favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a contro il Debitore** - derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 400.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00

Rogito: Notaio F.Sbroli di Terni in data 19/07/2005 rep n.149784 trascritto a Terni in data 21/07/2005 Reg.Particolare n.2255

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozi distinti al foglio n.122 con le p.lle nn.225 sub2 e 225 sub3 (ora distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31) ed il negozio distinto con la p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507 trascritto a Terni in data 23/12/2009 Reg.Particolare n.3181.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

**Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti.**

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48 emessa in estensione della nota n.3181 del 23/12/2009 descritta al precedente punto.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507/1 trascritto a Terni in data 07/03/2011, Reg.Particolare n.461.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

- **Ipoteca Legale** annotata a favore di **Equitalia Centro S.P.A.** con sede in Firenze, rep. n.594/10915 del 23/04/2015, per un capitale di € 48.760,05 e Ipoteca di € 97.520,10, trascritta a Terni il 04/05/2015 al Reg.Particolare n.537

**Si evidenzia che la procedura esecutiva promossa dalla società “Spicers Limited Branch” con sede in Castel San Giovanni (PC), il cui atto d'intervento risulta essere depositato nella documentazione della procedura, NON E' STATO RILEVATO TRA GLI ATTI TRASCritti-ISCritti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) di Terni.**

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Atto Giudiziale** a seguito di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a **favore del Condominio di Via Montanara nn.35-45 contro il Debitore.**

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 08/02/2014 rep. n.25 – trascritto a Terni in data 19/02/2014 al Reg.Particolare n.1205.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le

p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122.

**- Atto Giudiziale relativo al verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro il Debitore.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 19/05/2014 rep. n.1448 trascritto a Terni in data 16/06/2014 al Reg.Particolare n.4065.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

**Si precisa che questa ipoteca è riferita anche a quote di diritto del Debitore su altri beni dallo stesso posseduti insieme ad altri soggetti ma non compresi tra quelli della presente procedura..**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Dalle ispezioni eseguite non sono state rilevate altre trascrizioni a carico del Debitore.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Rimesse nuove visure catastali, in forma storica in modo da poterle ricollegare agli originari identificativi e ipotecarie.

#### 4.3 Difformità urbanistico-edilizie:

Le difformità riscontrate su questo immobile sono riferite a due aspetti di carattere edilizio. Uno quello riguardante la mancata corrispondenza della sua consistenza e distribuzione al piano interrato con quanto autorizzato con i titoli abilitativi rilasciati. La seconda inerente alla realizzazione di un soppalco privo della relativa autorizzazione/permesso Comunale e della Provincia di Terni (deposito pratica costruzioni in zona sismica), come meglio illustrato nel successivo capitolo a ciò dedicato. Anche ai fini urbanistici si riferisce nel successivo capitolo a ciò dedicato (PUNTO N.5).

#### 4.4. Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:

Sotto il profilo catastale la consistenza di questo immobile non trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nella planimetria depositata presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - in relazione ai seguenti punti:

- a) al piano interrato non è rappresentato nella planimetria il servizio igienico ubicato sotto la scala interna;
- b) non è rappresentato inoltre nella planimetria il soppalco presente nella parte del negozio prospiciente la corte condominiale: questa opera però non risulta essere stata autorizzata dal Comune ai fini edilizi;
- c) ci sono delle modeste difformità tra le misure rilevabili nella planimetria e quelle effettivamente rilevate nei sopralluoghi dallo scrivente ma si ritiene di dover ascrivere detta discrepanza da un mero errore materiale.

#### Note esplicative sull'attuale identificazione catastale di questo immobile:

L'attuale consistenza catastale è derivata dalla fusione e frazionamento degli originari due negozi identificati con le p.lle nn.225 sub2 e 225 sub3 del foglio n.122, avvenuta con la variazione del 03/01/2007 con il n.28.1/2007 - Protocollo n.TR0000432 - Causale: Frazionamento e Fusione -

**Per quanto sopra comunque si dichiara la Planimetria Catastale depositata NON E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO RILEVATO.**

#### 4.5. Altre Informazioni per l'Acquirente:

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 240,00 determinate insieme al negozio indicato nella separata stima come "Lotto B. Come già indicato nella stima del "Lotto A" e del "Lotto B", a parere dello scrivente questo dato è determinato su un valore millesimale errato in quanto confrontando i millesimi di questa unità con quelli degli altri negozi di proprietà del debitore ubicati nello stesso edificio, il rapporto risulta sbilanciato in relazione alle rispettive dimensioni. Volendo dividere la suddetta somma in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la

quota spettante a carico di questo immobile dovrebbe essere pari ad € 159,51.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.486,79. A parere dello scrivente questa somma è stata determinata in modo errato per la ragione sopra esposta della rilevante differenza di millesimi attribuiti a questo immobile rispetto agli altri sempre di proprietà del Debitore trattati con altra separata Perizia all'interno dello stesso Procedimento. Inoltre questo importo dovrebbe, secondo le indicazioni riferite dall'Amministratore, comprendere anche il negozio oggetto della stima del negozio indicato come "Lotto C" facente parte della medesima procedura. Volendo dividere questa somma di debito in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la quota a carico di questo immobile dovrebbe essere pari ad € 988,17

**Millesimi di proprietà:** I Millesimi di proprietà attribuiti a questo immobile non ci sono in quanto risultano essere sommati a quelli dell'altro negozio adiacente per complessivi 87,87 Millesimi: questo valore risulta estremamente basso rispetto a quello della somma degli altri immobili di proprietà del Debitore all'interno dello stesso edificio e trattati con altra separata Perizia all'interno della medesima Procedura. Volendo dividere la suddetta quantità di millesimi in proporzione alle superfici attribuite ai due negozi interessati, la quota spettante a carico di questo immobile dovrebbe essere pari a 58,40 Millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile risulta essere accessibile allo spazio di relazione e vendita.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica** non presente -

**Indice presunto di prestazione energetica:** F/G -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presente

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate.

#### 4.6. Eventuali cause in corso:

Non è stato possibile accertare questa eventuale situazione.

#### 4.7. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere intestato al Debitore per i diritti di **Proprietà per ½ e per i diritti di proprietà pari al restante ½ in regime di separazione dei beni.**

- Stato Civile: **Coniugato:** Regime Patrimoniale: In comunione dei beni al momento del matrimonio e in separazione dei beni allo stato attuale a seguito della Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974.

Ulteriori Informazioni sul debitore: nessuna.

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: nessuno per il bene in esame - Tipologia del diritto: **Piena Proprietà**

Note

#### Provenienza dei diritti di proprietà riportati nella situazione attuale:

I diritti di ½ di nuda proprietà sono pervenuti al Debitore, prima di contrarre matrimonio, con atto a rogito atto Alcini di Terni del 30/12/1983 rep. n.46361 mentre la restante quota di ½ di piena proprietà tramite l'atto di compravendita notaio Sbrolli di Terni del 26/05/2005 rep. n.148299 in regime di separazione dei beni. Sull'immobile gravava l'usufrutto di ¼ ciascuno a favore dei coniugi Tamburini Remo e Caponi Maria per averlo acquistato detti diritti con l'atto sopra citato del notaio Alcini del 1983 rep. n.46361, con diritto di accrescimento reciproco: usufrutto al quale la Signora Caponi Maria, dopo la morte del marito, ha rinunciato a favore del soggetto Debitore per ¼ dei propri diritti e del figlio Tamburini Riccardo per i restanti diritti di ¼, con l'atto del notaio Filippetti di Terni del 29/12/1990 rep. n.16100. Si precisa che con lo stesso atto il Debitore, per i diritti di 1/12 e la madre Caponi Maria, per i diritti di 4/12, hanno ceduto al fratello del primo e figlio della seconda, Tamburini Riccardo, la quota di 5/12 di piena proprietà che si è riunita ai diritti di

1/12 già in capo al suddetto a seguito della successione del padre, Tamburini Remo (apertasi il 25/09/1987. n.90, vol. n.642 del 03/03/1988). Con questo atto il Debitore ha venduto la quota di diritto di 1/12 dei diritti di proprietà dallo stesso acquistati dal Sig. Tamburini Milano e Innocenti Italia con l'atto di compravendita notaio Alcini sopra citato disponendo di bene personale.

5. Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione di eventuale sanabilità delle stesse.

a) **Identificativo: Licenza edilizia n. 24527 del 31/08/1968**

Intestazione: Fratelli MASSI

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 con il prot. n.24527

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

b) **Identificativo: Licenza Edilizia n.16669 del 28/08/1969**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1969 al n. di prot. 16669

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

c) **Identificativo: Licenza Edilizia n.1837 del 07/04/1970**

Intestazione: TONI Carlo

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/04/1970 al n. di prot. 1837

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 13/02/1971 con n. di prot. 25326**

d) **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n.0210584 del 19/12/2005**

Intestazione: TAMBURINI Paolo

Tipo pratica: D.I.A. per restauro e risanamento conservativo per apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore-

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo

Rilascio: presentazione DI.A. del 19/12/2005 prot. n.0210584 all'interno della pratica SUAP codice n.1100 del 19/12/2005 prot. n.210578

**Abitabilità/agibilità: nessuna**

Note: intervento questo non attuato

e) **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n.0155325 del 23/09/2006**

Intestazione: TAMBURINI Paolo

Tipo pratica: D.I.A. per opere interne ai negozi in Via Montanara n.37-39-41 e al civico n.43, già distinti con le p.lle n.225 subb2-3 ora p.lla n.225 sub30 e sub31 e realizzazione di una porta sulla facciata posteriore-

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo con opere interne

Rilascio: presentazione DI.A. presentata in data 22/09/2006 e protocollata il 23/09/2006 prot. n.0155325 all'interno della pratica SUAP codice n.1310 del 15/09/2006 prot.. n.0155325

**Abitabilità/agibilità: Dag presentato il 05/01/2007 protocollato in data 08/01/2007 con il n.0002321**

L'edificio nel quale gli immobili sono ubicati, è stato costruito in forza della licenza edilizia rilasciata in data 31/08/1968 con il prot. 24527 e successive varianti del 28/08/1969 prot. n.16629 e prot. n.1837 del 07/04/1970. L'edificio è stato dichiarato agibile in data 13/02/1971 con il prot. n.25326. Il Debitore ha presentato al Comune di Terni la D.I.A. in data 19/12/2005 prot. n.0210584

per l'apertura di due vetrine con porta sulla facciata posteriore dei tre negozi di sua proprietà (all'interno della pratica SUAP n.1100 del 19/12/2005). Successivamente lo stesso Debitore non dava corso alle opere previste con la D.I.A. di sopra citata e presentava una nuova D.I.A. in data 22/09/2006 protocollata il 23/09/2006 con il n.0155325 (all'interno della procedura SUAP n.1310 del 23/09/2006) per modifiche da eseguirsi su altri due negozi di sua proprietà adiacenti a questo trattato e che quindi non hanno interessato il bene in esame. A queste opere segue la presentazione del Dag – Dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità – in data 05/01/2007 protocollato in data 08/01/2007 prot. n.0002321, riferito esclusivamente alla seconda D.I.A. (prot. n.0155325 del 23/09/2006).

Lo stato di conservazione e manutenzione è molto buono per la parte destinata a vendita al piano terra mentre è meno mantenuta e mantenuta la parte interrata del negozio destinata a magazzino-deposito. In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità significative rispetto alla situazione riportata nei titoli abilitativi sopra richiamati, come sopra brevemente illustrate e che sono:

1. diversa ubicazione della superficie di pertinenza al piano interrato rispetto alla posizione riportata nel progetto autorizzato e realizzazione di un servizio igienico non previsto;
2. presenza di un soppalco nella parte retrostante il negozio al piano terra con altezze sotto e sopra detto manufatto inferiori a quelle minime previste dal Regolamento edilizio del Comune di Terni per i luoghi di lavoro che rendono di fatto questa situazione NON SANABILE;

Per quanto riguarda il primo punto è necessario evidenziare che la situazione-consistenza planimetria rappresentata negli elaborati grafici allegati alle prime licenze-concessioni che, come sopra descritto non corrispondente allo stato attuale, risulta però coincidente (salvo il servizio igienico) con quanto rappresentato nella originaria planimetria catastale depositata al termine della costruzione e ciò permette di poter affermare che le suddette modifiche-difformità sono state realizzate in fase di costruzione dell'immobile, dichiarato abitabile-agibile in data 13/02/1971 prot. n.25326. A parere dello scrivente, questa mancata corrispondenza possa ritenersi irrilevante ai fini Amministrativi in quanto nell'epoca della costruzione modifiche all'interno della sagoma dell'edificio autorizzato non venivano assoggettate a nuovi titoli.

**Per quanto riguarda invece il soppalco si dovrà procedere alla loro rimozione NON ESSENDO POSSIBILE definire questa difformità ai fini Amministrativi per la mancanza dei requisiti minimi di altezza dei luoghi di lavori previsti nel Regolamento edilizio del Comune di Terni.**

#### Ai fini Urbanistici:

L'edificio ricade all'interno di una ampia area edificata nel Vigente Strumento Urbanistico (P.R.G. Approvato) Non ci sono vincoli di alcun genere gravanti sull'edificio di cui fa parte il negozio.

**Strumento urbanistico Approvato:**  
Piano regolatore generale

**In forza della delibera:**  
C.C. n. 307 del 15/12/2008

**Zona omogenea:**  
Bb(12.10)a - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -

#### **Norme tecniche di attuazione:**

**OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))** 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali

ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani negozi nei fronti di Via Vullusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO

PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e

dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

Note sulla conformità:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi dichiarati unitamente ad altro negozio del Debitore adiacente a questo in esame ed oggetto di separata stima (ved. Stima "Lotto B") pari a n.87,87 ma eseguendo una proporzione tra le due attività, di presunti 58,40.

**Confina:** con altro negozio del Debitore descritto al precedente punto (p.IIIa n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale e marciapiede Via Montanara.

### **6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.**

Non è possibile redigere la suddetta certificazione senza prima aver definito le difformità catastali e edilizie riscontrate. In ogni caso la Classe Energetica presunta è di F/G.

### **7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato a Negozio (p.IIIa n.225 sub31 del foglio n.122)**

Il negozio in esame risulta trovarsi in un discreto stato di conservazione ed ha l'accesso al piano terra di un edificio condominiale realizzato tra gli anni 1968 ed il 1970, edificio realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Gli infissi sono in ferro con un vetro semplice. Per quanto riguarda gli impianti:

- \_ Impianto idrico-igienico-sanitario: da una veloce valutazione risulta essere efficiente e funzionante correttamente;
- \_ per l'impianto elettrico di alimentazione e illuminazione: dall'indagine esperita in modo sommario lo stesso è risultato efficiente ed in un buono stato di manutenzione;
- \_ l'impianto di riscaldamento risulta essere costituito da macchine elettriche a pompe di calore.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.7 piani fuori terra (n.1 piano destinato a negozi + n.6 abitazioni) e di un piano interrato destinato a sottonegozi e cantine.

### **8. Dotazioni Condominiali:**

L'edificio Condominiale è dotato di una corte di pertinenza utilizzata come spazio di parcheggio per un numero limitato di autovetture. Altri spazi Condominiali quali i vani scala, non sono in uso del negozio che ha un accesso indipendente dall'esterno e quindi non utilizza in vano scala che è a servizio delle abitazioni ubicate ai piani superiori e delle cantine al piano interrato.

## **9. LA VALUTAZIONE**

### **Superficie complessiva commerciale di circa mq 134,23**

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con la p.IIIa n.225 sub30 del foglio n.122 e non ha altro numero identificativo, ha un'altezza interna di circa: m.4.00 per il piano terra e di m.2,84 circa per il piano interrato

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 8 piani di cui fuori terra n.7 e di cui interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale: discreto**

Destinazione	Parametro	Superficie netta/commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi				
- sup lorda di pavimento		74,72	1,00	74,72
- sup netta		67,17		
Sottonegozi-				
Magazzino-w.c.				
sup lorda di pavimento		148,78	0,40	59,51
sup netta		126,06		
		<b><u>192,23</u></b>		<b><u>134,23</u></b>
		<b><u>223,50</u></b>		

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

**Destinazione d'uso:** Commerciale

**Accessori:** nessuno

**Descrizione:**

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Via Montanara n.43, facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 1 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.8 piani dei quali unio interrato destinato a sottonegozi-depositi e cantine. L'edificio è altresì dotato di n.2 vani scala di distribuzione alle abitazioni ai piani dal 1° al 6° e alle cantine al piano interrato. L'immobile, con destinazione commerciale è censito nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.122 con la p.la n.225 sub4 ed ha una superficie commerciale di complessivi mq. 124,70 e netta di complessivi mq. 139,16.

**Negozi sito in Terni, Via Montanara n.43,** piano terra e interrato, distinto al foglio 122, particella 225, subalterno 30, Cat. C/1, Classe 5, consistenza di mq.109 e rendita catastale di € 2.764,03, intestato al Debitore nella misura di ½ in Proprietà e ½ in Proprietà in regime di separazione dei beni.

**Confina:** con altro negozio del Debitore descritto al precedente punto (p.la n.225 sub31 del foglio n.122), corte Condominiale, vano scala Condominiale e marciapiede Via Montanara.

**VALUTAZIONE DEL LOTTO:**

**9.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

**9.2 Fonti di informazione:**

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..

**9.3 Valutazione corpi:**

**Negozi con annesso sottonegozio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

	<i>Destinazione</i>
	<i>Superficie Equivalente</i>
	<i>Valore Unitario</i>
	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	
- Superficie complessiva equivalente	134,23
- Valore Unitario	€ 1.600,00
<b>Valore corpo</b>	<b>€ 214.768,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 214.768,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 214.768,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

In relazione alla presenza del soppalco realizzato in assenza della necessaria autorizzazione, deve essere eseguito l'intervento di smontaggio dello stesso per ricondurre lo stato di fatto con quello autorizzato.

- smontaggio soppalco realizzato e trasporto alla discarica dei materiali di risulta:	€ 1.850,00
- ripristino danneggiamenti conseguenti alla rimozione del soppalco e rifacimento della tinteggiatura:	<u>€ 850,00</u>
Costo Opere:	€ 2.700,00
Oneri sicurezza del 7% sui lavori (€ 2.700,00 x 7%):	<u>€ 189,00</u>
<b>Costo Complessivo</b>	<b>€ 2.889,00</b>

**Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo delle opere da eseguire:**

- ( € 214.768,00 - 2.889,00 ) = € 211.879,00 x 15% = **€ 31.781,85**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: Somma determinata in quota parte delle spese annuali oggi previste, divise in proporzione alle superfici con l'altro negozio i cui millesimi risultano uniti = **€ 319,02**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Per la corretta rappresentazione della consistenza rilevata, servizio igienico incluso, si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale che andrà a sostituire quella depositata.

- Costo della redazione della nuova planimetria con la procedura Docfa:	
a) Per le Onorari = € 400,00	
b) Per diritti di presentazione pratica Docfa = € 50,00	
c) Per Oneri Previdenziali e IVA sugli onorari = € 112,40	
Somma Complessiva = € ( 400,00 + 50,00 + 112,40 ) = <b><u>€ 562,40</u></b>	

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni delle somma da sostenere per l'aggiornamento della planimetria :

- € 214.768,00 - € (31.781,85 + 2.889,00 + 562,40) = € 179.534,75

Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 179.534,75

In evasione all'incarico.

*Il C.T.U.*  
*Geom. Giovanni SANSONI*

#### Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura storica immobile;
4. Visure ipotecarie aggiornate;
5. Documentazione edilizia - Riferimento titoli abilitativi rilasciati e presentati;
6. Documentazione fotografica;
7. Elaborato con rappresentata la situazione di fatto;
8. Lettera dell'Amministratore del Condominio relativa alle quote condominiali non corrisposte e al valore millesimale dell'immobile.

## Allegato 3

Visura storica immobile

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2015

Data: 17/03/2015 - Ora: 08.09.19 Fine  
Visura n.: TR0022641 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TERNI ( Codice: L117) Provincia di TERNI Foglio: 122 Particella: 225 Sub.: 30
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

### INTESTATI

1	(1) Proprietà per 1/2
2	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 03/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	122	225	30	1		C/1	5	109 m <sup>2</sup>	Euro 2.764,03	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/01/2007 n. 28.1/2007 in atti dal 03/01/2007 (protocollo n. TR0000432)
Indirizzo: VIA MONTANARA piano: T-S1:											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 03/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
2				(1) Proprietà per 1/2	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 122 particella 225 subalterno 2  
- foglio 122 particella 225 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6809

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SANSONI GEOM.GIOVANNI X TRIBUNALE DI TERNI N. 21/14



**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA MONTANARA nn.34-45 TERNI-**

contro:

**N° Gen. Rep. 21/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: Avv. **Roberto MATERAZZI** \_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME “LOTTO D”**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

## **Beni nel Comune di Polino (Terni)**

### **Località Colle Bertone**

(42°34' 37" N -- 12°50' 48" E) - p.lla n.61

(42°34' 33" N -- 12°51' 89" E) - p.lle nn.128-197-230

### **Lotto D**

#### **1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:**

**Terreni siti nel Comune di Polino, Località Colle Bertone.** Si tratta di alcune piccole rate di terreno incolto ubicate nella Località montana del Comune di Polino denominata Colle Bertone. no di questi terreni non è facile da individuare ricadendo lo stesso all'interno di una ampia zona di terreni incolti/boschivi mentre quelli identificati con le p.lle nn.128-230 e n.197 del foglio n.10, sono facilmente e immediatamente visibili essendo gli stessi ubicati a ridosso della viabilità che collega questa località con l'abitato del Comune di Polino.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Nella Sezione Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Terni, - Territorio - nel Comune di Polino, i suddetti terreni risulta essere distinti:

- Foglio n.10, p.lla n.128, seminativo di 3 classe, di Ha 00,07.30, R.A. di € 1,51 e R.D. di € 1,51;
- Foglio n.10, p.lla n.197, seminativo di 3 classe, di Ha 00.08.20, R.A. di € 1,69 e R.D. di € 1,69;
- Foglio n.10, p.lla n.230, seminativo di 3 classe, di Ha 00.00.50, R.A. di € 0,10 e R.D. di € 0,10;
- Foglio n.10, p.lla n.61, seminativo di 3 classe, di Ha 00.04.80, R.A. di € 0,99 e R.D. di € 0,99.

I suddetti terreni sono intestati: **al Debitore per la quota di 2/12, al Sig. Tamburini Riccardo per la quota di 2/12 e alla Sig.ra Caponi Maria per i diritti di 8/12.**

#### **Confini:**

- il terreno distinto con la p.lla n.61 del foglio n.10 = Ditta Borghi/Samsa, Giovannelli, Strada di Colle Bertone;
- il terreno distinto con la p.lle nn.230-128 del foglio n.10 = Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Spoleto e Norcia, Antonelli/Cecchi/Fabbri, Strada di Colle Bertone;
- il terreno distinto con la p.lla n.197 del foglio n.10 = Antonelli/Cecchi/Fabbri, Strada di Colle Bertone su più lati.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:** Gli immobili in esame, siti nel Comune di Polino (TR), località Colle Bertone, sono piccole rate di terreno non utilizzate da tempo e prive di una recinzione, ubicate a ridosso della viabilità che collega questa località montana con l'abitato del Comune di Polino. Come sopra brevemente accennato, uno di questi terreni non è facilmente individuabile in quanto inserito in un contesto boschivo che non ne permette una immediata individuazione dei suoi confini che potrà essere eseguita soltanto a seguito di una ricostruzione topografica delle sue coordinate ricavata dalla mappa catastale. Lo stato di conservazione di quelli individuabili è discreta per essere presumibilmente utilizzati per il pascolo degli animali.

**Caratteristiche zona:** montana.

**Area urbanistica:** Contesto completamente rurale nel quale negli anni sono stati realizzati alcuni edifici sparsi con destinazione prevalente residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e linee di trasporto che la collegano agevolmente con il Comune di Polino e le cittadine vicine (Arrone, Piediluco, Terni, ecc.) e si trova a circa 20 km. dalla Strada Provinciale della Valnerina, ex S.S. n.209.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Montane-Boschive.

**Attrazioni paesaggistiche:** La zona è una località montana di gradevole ambientazione ma priva di ogni attrazione. La Cascata delle Marmore ed il centro di Rafting lungo il fiume nera, sono distanti circa 25 km., la Basilica di S.Valentino della Città di Terni a circa 30 km., il Lago di Piediluco a circa 25 km.)

**Attrazioni storiche:** nessuna nelle vicinanze

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili non risultano detenuti da alcun soggetto né utilizzati dai proprietari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Sono quelle riferite alle procedure attivate dai vari creditori e che sono riportate nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO D.

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

Con la Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbroli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974, il Debitore è entrato in regime di separazione dei beni con la propria moglie. Questi immobili sono comunque beni personali essendo allo stesso pervenuti per successione del padre.

#### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Questi terreni non sono asserviti ma una parte di essi, specificatamente quello identificato con la p.lla n.197 è destinata a parcheggio pubblico. Il vincolo suddetto è riportato nel Programma di Fabbricazione in vigore, Approvato con Del. di C.C. n.239 del 28/11/2002. Tutti i terreni ricadono all'interno del vincolo idrogeologico mentre il terreno distinto con la p.lla n.61 insiste il vincolo ambientale in quanto identificata dallo strumento urbanistico come area boscata.

#### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato salvo il fatto che gli stessi ricadono all'interno del vincolo idrogeologico mentre il terreno distinto con la p.lla n.61 insiste il vincolo ambientale in quanto identificata dallo strumento urbanistico come area boscata.

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

#### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507 trascritto a Terni in data 23/12/2009 Reg.Particolare n.3181.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122 e terreni distinti al foglio n.10 del Comune di Polino con le p.lle nn.61, 128, 197 e 230.

**Si precisa che i terreni risultano essere di proprietà del Debitore per la quota di 2/12 dell'intero in quanto la restante quota di 10/12 risulta essere di altri soggetti non eseguiti.**

- **Ipoteca giudiziale** annotata a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca a **favore della Cassa di Risparmio di Lucca – Pisa – Livorno Spa contro il Debitore** - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 151.799,48 emessa in estensione della nota n.3181 del 23/12/2009 descritta al precedente punto.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Lucca – Decreto Ingiuntivo – del 15/12/2009 rep. n.2507/1 trascritto a Terni in data 07/03/2011, Reg.Particolare n.461.

Dati precedenti relativi ai corpi: negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122

- **Ipoteca Legale** annotata a favore di **Equitalia Centro S.P.A.** con sede in Firenze, rep. n.594/10915 del 23/04/2015, per un capitale di € 48.760,05 e Ipoteca di € 97.520,10, trascritta a Terni il 04/05/2015 al Reg.Particolare n.537

**Si evidenzia che la procedura esecutiva promossa dalla società "Spicers Limited Branch" con sede in Castel San Giovanni (PC), il cui atto d'intervento risulta essere depositato nella documentazione della procedura, NON E' STATO RILEVATO TRA GLI ATTI TRASCritti-ISCritti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) di Terni.**

#### 4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Atto Giudiziale relativo al verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiziario di Terni a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro il Debitore.

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni del 19/05/2014 rep. n.1448 trascritto a Terni in data 16/06/2014 al Reg.Particolare n.4065.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozi siti in Terni, Via Montanara nn.33-37-39-41-43 distinti con le p.lle nn.225 sub30 e p.la n.225 sub31 e p.la n.225 sub4 dello stesso foglio n.122 e terreni distinti al foglio n.10 del Comune di Polino con le p.lle nn.61, 128, 197 e 230.

**Si precisa che i terreni risultano essere di proprietà del Debitore per la quota di 2/12 dell'intero in quanto la restante quota di 10/12 risulta essere di altri soggetti non eseguiti.**

#### 4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Dalle ispezioni eseguite non sono state rilevate altre trascrizioni a carico del Debitore.

#### 4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

La situazione catastale agli atti risulta corretta. Vengono comunque rimesse nuove visure catastali.

#### 4.3 **Difformità urbanistico-edilizie:**

Non ricorre il caso trattandosi di terreni ineditati.

#### 4.4. **Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:**

La ditta catastalmente intestata risulta essere corrispondente a quella riportata negli atti di provenienza. Per quanto riguarda la cultura riportata si ritiene che debba essere aggiornata allo stato dei luoghi, per quanto riguarda il terreno distinto con la p.la n.61 del foglio n.10, che risulta essere ormai boscata e non più semintivo mentre gli altri sono più "pascolo" che seminativo.

#### **Note esplicative sull'attuale identificazione catastale di questo immobile:**

Trattandosi di terreni ineditati non si ha nulla da dichiarare.

#### 4.5. **Altre Informazioni per l'Acquirente:**

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RICORRE IL CASO**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON RICORRE IL CASO**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON RICORRE IL CASO**

**Millesimi di proprietà: NON RICORRE IL CASO**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NON RICORRE IL CASO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON RICORRE IL CASO**

**Attestazione Prestazione Energetica NON RICORRE IL CASO**

**Indice presunto di prestazione energetica: NON RICORRE IL CASO**

**Note Indice di prestazione energetica: NON RICORRE IL CASO.**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Presente per la parte boschiva (ved. Certificato di destinazione urbanistica allegato).  
**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate.

4.6. Eventuali cause in corso:

Non è stato possibile accertare questa eventuale situazione.

4.7. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere intestato al Debitore per i diritti di **Proprietà per 2/12 di piena proprietà** ed essendo allo stesso pervenuto per la successione del padre apertasi a Terni il 25/09/1987, den. n.90, Vol. 642 del 07/09/1988, trascritta a Terni il 17/09/1988 al n.5459 di R.Particolare, il ventennio deve intendersi coperto.

Gli altri proprietari sono:

- Tamburini Riccardo nato a Terni il 12/04/1966, cod.fisc. TMBRCR66D12L117Y, per i diritti di p.proprietà pari ad 2/12;
- Caponi Maria, nata a Cerreto Guidi (FI) il 24/06/1934, cod.fisc. CPNMRA34M640529L, per i diritti di p.proprietà pari ad 8/12.

- Stato Civile: **Coniugato:** Regime Patrimoniale: In comunione dei beni al momento del matrimonio e in separazione dei beni allo stato attuale a seguito della Convenzione matrimoniale a rogito notaio F.Sbrolli di Terni del 14/04/2004 rep. n.136438, reg.to a Terni il 20/04/2004 al n.974.

Ulteriori Informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: I terreni in esame risulta essere intestati, per i diritti di 2/12 di piena proprietà a favore del Debitore e per i diritti di 10/12 ai signori: Tamburini Riccardo nato a Terni il 12/04/1966, cod.fisc. TMBRCR66D12L117Y, per i diritti di p.proprietà pari ad 2/12;

- Caponi Maria, nata a Cerreto Guidi (FI) il 24/06/1934, cod.fisc. CPNMRA34M640529L, per i diritti di p.proprietà pari ad 8/12.

Tipologia del diritto: **Piena Proprietà**

Note

Provenienza dei diritti di proprietà riportati nella situazione attuale:

I diritti di 2/12 attualmente posseduti dal Debitore sono allo stesso pervenuti per successione del padre Sig. TAMBURINI Remo, apertasi il 25/09/1987, denuncia di successione n.90, Vol. 642 del 07/09/1988.

5. Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione di eventuale sanabilità delle stesse.

a) **Identificativo:** nessuno

**Abitabilità/agibilità:** NON RICORRE IL CASO

b) **Identificativo:** nessuno

**Abitabilità/agibilità:** NON RICORRE IL CASO

Ai fini Urbanistici:

I terreni in esame ricadono all'interno di una ampia area montana a vacanza agricola, e gli stessi risultano nel vigente Programma di Fabbricazione Approvato con Del. di C.C. n.239 del 28/11/2002:

- Quello identificato con la p.lla n.197 è destinata a parcheggio pubblico;
- Tutti i terreni ricadono all'interno del vincolo idrogeologico;
- sul terreno distinto con la p.lla n.61 insiste il vincolo ambientale in quanto identificato dallo strumento urbanistico come area boscata.

Note sulla conformità:

**NON ESSENDO I TERRENI MAI STATI ASSOGGETTATI a trasformazione, si dichiara la conformità urbanistica**

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON RICORRE IL CASO

**I terreni oggetto della stima confinano:**

- il terreno distinto con la p.lla n.61 del foglio n.10 = Ditta Borghi/Samsa, Giovannelli, Strada di Colle Bertone;
- il terreno distinto con la p.lle nn.230-128 del foglio n.10 = Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Spoleto e Norcia, Antonelli/Cecchi/Fabbri, Strada di Colle Bertone;
- il terreno distinto con la p.lla n.197 del foglio n.10 = Antonelli/Cecchi/Fabbri, Strada di Colle Bertone su più lati.

6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.  
NON RICORRE IL CASO

7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato a Negozio (p.lla n.225 sub31 del foglio n.122)

Gli immobili in esame, siti nel Comune di Polino (TR), località Colle Bertone, sono piccole rate di terreno non utilizzate da tempo e prive di una recinzione, ubicate a ridosso della viabilità che collega questa località montana con l'abitato del Comune di Polino. Come sopra brevemente accennato, uno di questi terreni non è facilmente individuabile in quanto inserito in un contesto boschivo che non ne permette una immediata individuazione dei suoi confini che potrà essere eseguita soltanto a seguito di una ricostruzione topografica delle sue coordinate ricavata dalla mappa catastale. Lo stato di conservazione di quelli individuabili è discreta per essere presumibilmente utilizzati per il pascolo degli animali.

8. Dotazioni Condominiali:  
TRATTANDOSI DI TERRENI NON RICORRE IL CASO.

## 9. LA VALUTAZIONE

**Superficie dei terreni in esame è la seguente:**

- Foglio n.10, p.lla n.128 = mq. 730
- Foglio n.10, p.lla n.197 = mq. 820
- Foglio n.10, p.lla n.230 = mq.50
- Foglio n.10, p.lla n.61 = mq.480

Sulla base di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, si rileva che i terreni distinti con le p.lle nn.128 e 230 sono agricoli, quello distinto con la p.lla n.61 è boscato mentre quello identificato con il mappale n.197 risulsa ricadere nella previsione di Parcheggio.

Per quanto sopra quindi vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

1. per il terreno agricolo = € 1,8/mq.
2. per il terreno boscato = € 1,00/mq.
3. per il terreno a parcheggio = € 1,80/mq. - questo valore viene considerato come valore corrente per i terreni adiacenti a quello con questa destinazione, tutti a destinazione agricola

**Stato di manutenzione generale: normale**

Destinazione:	Identificativo	Superficie	Superficie equivalente
Terreno agricolo	p.lla 128-230	780 mq.	780,00 mq.
Terreno boscato	p.lla n.61	480 mq.	480,00 mq.
Terreno agricolo-parcheggio	p.lla n.197	820 mq.	820,00 mq.

Criteria estimativi : Valutazione. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Commissioni Provinciali, ed altre fonti.

**Destinazione d'uso:** Agricolo e Assimilabile all'agricolo (parcheggio)

**Accessori:** nessuno

**VALUTAZIONE DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene che il loro valore unitario sia quello del terreno agricolo, anche per quello la cui destinazione urbanistica prevede un parcheggio. Previsione tra l'altro decaduta essendo trascorsi oltre n.5 anni dalla previsione urbanistica del P.d.Fabbricazione, risalente all'anno 2002.

Valore venale degli immobili vicino allo zero, trattandosi di piccole aree a ridosso della strada prive di una utilizzazione: per destinazione, vicinanza alla strada, distanze dai confini, ecc..

**9.2 Fonti di informazione:**

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, Commissione Provinciale ecc..

**9.3 Valutazione corpi:**Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

*Destinazione*  
*Superficie Equivalente*  
*Valore Unitario*  
*Valore Complessivo*

Terreno Agricolo e a Parcheggio

- Superficie complessiva equivalente	1.600,00/mq.
- Valore Unitario	€ 1,80/mq.
<b>Valore a questo corpo</b>	<b>€ 2.880,00</b>

Terreno Boscato

- Superficie complessiva equivalente	480,00/mq.
- Valore Unitario	€ 1,00/mq.
<b>Valore a questo corpo</b>	<b>€ 480,00</b>

**Valore complessivo:** € 3.360,00

**Valore complessivo diritto e quota del Debitore: € 3.360,00 x 2/12: =** **€ 560,00**

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

NESSUNA

**Riduzione** del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo delle opere da eseguire:

$$\text{€ } 560,00 - (560,00 \times 15\%) = \text{€ } \underline{476,00}$$

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  
Non previsto.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
NESSUNA

#### **9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore Immobile = € 476,00  
In c.,to Totale = € 500,00

**Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 500,00**

In evasione all'incarico.

***Il C.T.U.  
Geom. Giovanni SANSONI***

#### **Allegati**

1. Estratto di mappa
2. Visura attuale e storica degli immobili
3. Visure ipotecarie
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Documentazione fotografica



# COMUNE DI POLINO

C.A.P. 05030 PROVINCIA DI TERNI

N. 233

UFFICIO TECNICO COMUNALE

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta del Geom. Giovanni Sansoni

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- Che il terreno distinto al Catasto al Fg. n 10 part. n. 61 – 128 – 197 - 230; risulta avere la seguente destinazione urbanistica: La particella n. 197 ha destinazione a Parcheggio, la particella n. 61 ha destinazione E Agricolo con bosco, le particelle n. 128 e 230 hanno destinazione E Agrocolo. Nella zona a Parcheggio sono consentiti interventi attinenti la destinazione, in zona Agricola sono consentiti gli interventi per la zona agricola come specificato dalla L.R. 2/2015, le zone boscate non sono edificabili.;

È presente il vincolo ambientale nella paricella n. 61 perchè in zona boscata, tutte le particelle hanno il vincolo idrogeologico, tali vincoli possono ridurre gli interventi consentiti;

Programma di Fabbricazione in vigore approvato con delibera Consiglio Comunale n. 19 del 27/12/2002 e delibera Consiglio Provinciale n. 239 del 28/11/2002;

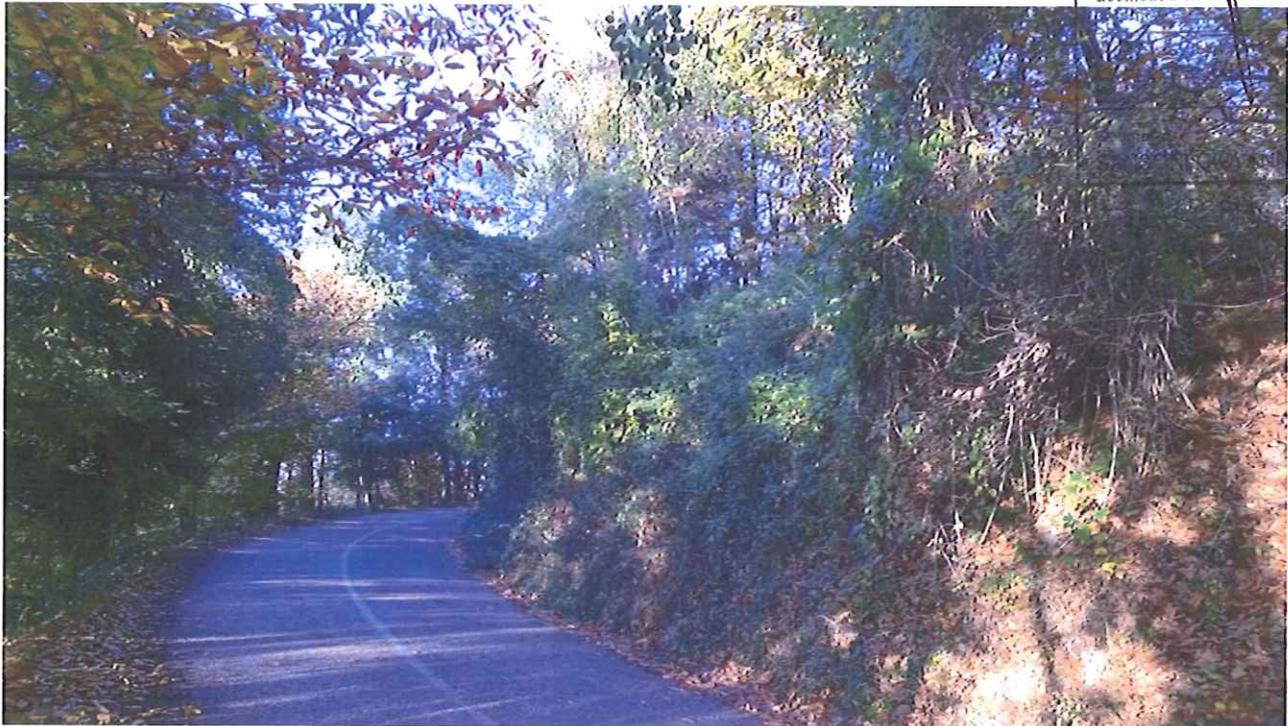
Si rilascia per uso consulenza tecnica del Tribunale di Terni,

Polino li 09/11/2015



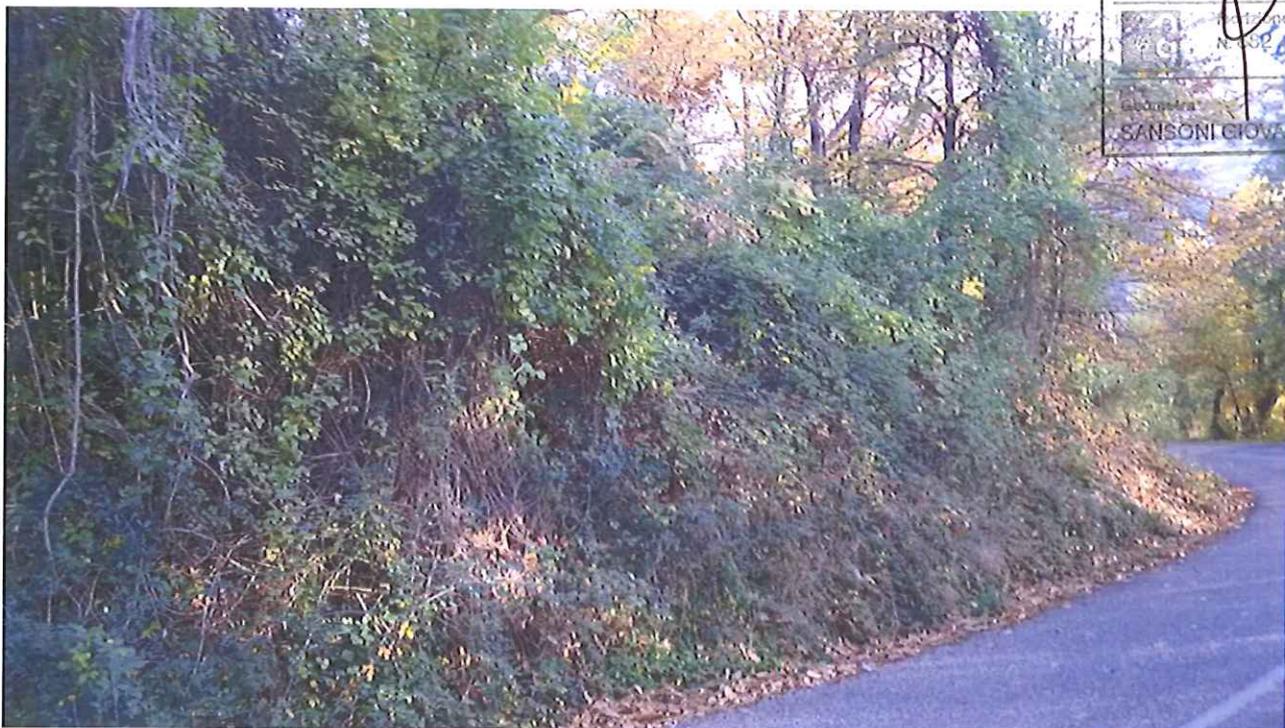
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
*Geom Primo Giannelli*





Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati

FOTO 1



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Geometra  
SANSONI GIOVANNI

FOTO 2



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Sezione Albo  
N. 02

Geometra  
SANSONI GIOVANNI

FOTO 3

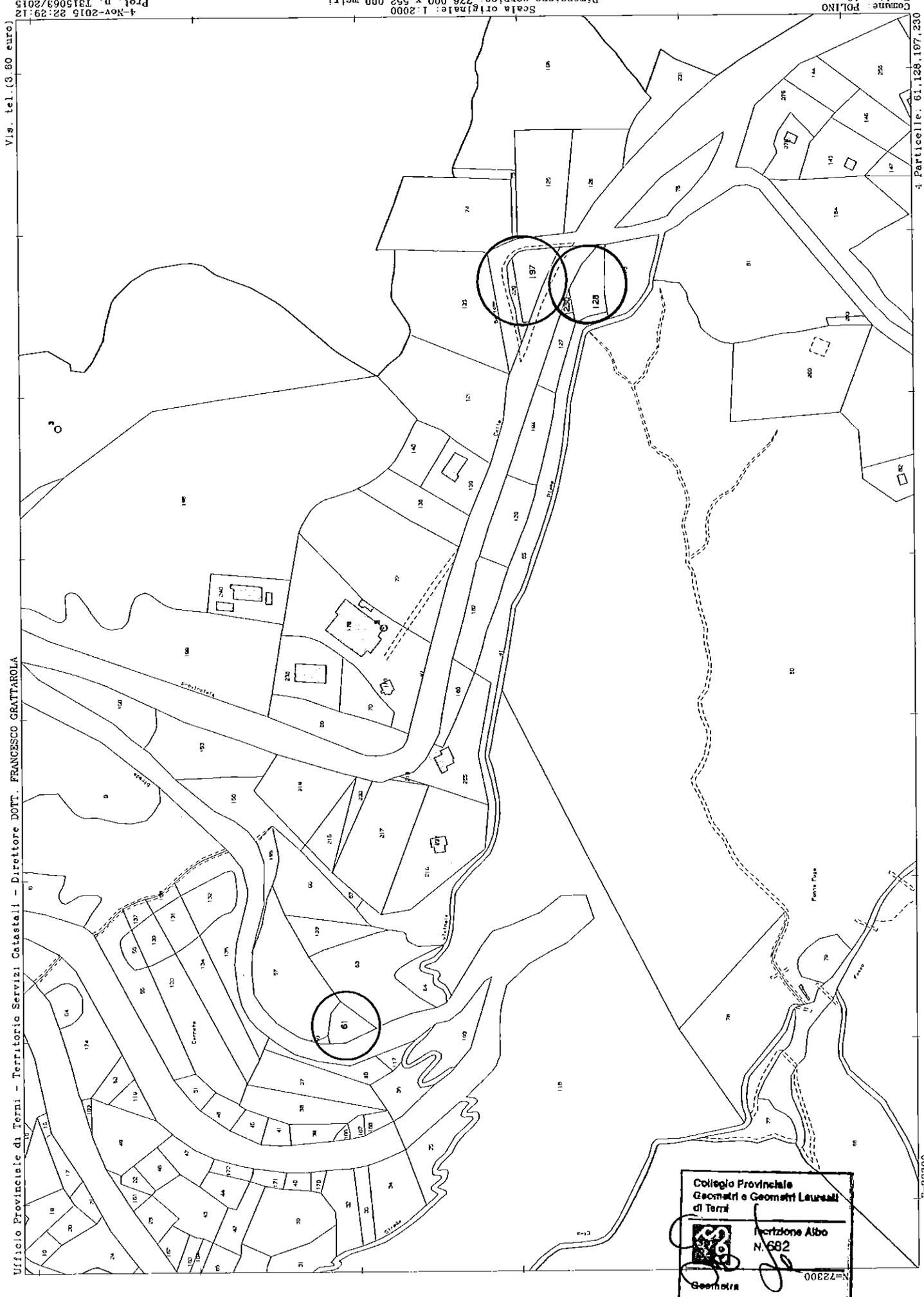


Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Sezione Albo  
N. 02

Geometra  
SANSONI GIOVANNI

FOTO 4



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. FRANCESCO GRATTAROLA

Vis. tel. (3.60 euro)

4-Nov-2016 22:29:12  
 Prof. n. T315063/2015

Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 X 552.000 metri

Comune: POLINO  
 Foglio: 10  
 Particelle: 61, 128, 197, 250

Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Terni

Partizione Albo  
 N. 682

Geometra  
 INNANNI GIOVANNI

N. 72300

E=32300

# SANSONI GIOVANNI

**Geometra**

Via Pacinotti N. 5  
05100 - TERNI

Tel/Fax 0744/425381  
Cell. 335/5353231  
e-mail g.sansoni@tin.it

Terni, 16 Novembre 2015

*Preg.ma  
Dott.ssa GIUBILEI Natalia  
Giudice dell'Esecuzione  
Presso Tribunale di TERNI  
SEDE*

**Oggetto:** *Trasmissione Relazione Tecnica del C.T.U. Integrativa a quella già trasmessa nella Procedura iscritta presso il Tribunale di Terni al n.21/2014 promossa dal Condominio di Via Montanara nn.35-45 nei confronti del* \_

*Pregiatissima Dott.ssa Natalia GIUBILEI,  
a seguito della richiesta avanzata al Custode, Avv. Roberto Materazzi, dall'Avv. Maurizio Grifoni quale legale del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la stima degli immobili descritti nel "LOTTO D" che viene trasmessa a tutte le parti interessate.*

*Mi preme evidenziare il fatto che lo scrivente, pur avendo nella propria Relazione evidenziato questo fatto, non ha incluso i beni oggi stimati nella precedente relazione in quanto il Banco Popolare ha promosso la procedura n.134/2014 che è poi confluita nella procedura n.21/2014, per la quale lo scrivente è stato nominato, senza però inserire nel fascicolo on.line alcuna documentazione. Per questa ragione lo scrivente ha valutato gli immobili descritti nel proprio fascicolo dove non erano elencati i terreni oggi stimati.*

*In evasione all'incarico.*

**II C.T.U.  
Geom. Giovanni SANSONI**

**Allegati:**

\_ *Relazione Tecnica del C.T.U. del Lotto D*



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2015

Data: 14/11/2015 - Ora: 15.24.59

Visura n.: T56032 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di POLINO ( Codice: G790) Provincia di TERNI	
Soggetto individuato		

### 1. Immobili siti nel Comune di POLINO(Codice G790) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	10	61	-	SEMINAT IVO	04 80		Euro 0,99 L. 1.920	Dominicale Agrario	
2	10	128	-	SEMINAT IVO	07 30		Euro 1,51 L. 2.920	Impianto meccanografico del 01/10/1970	
3	10	197	-	SEMINAT IVO	08 20		Euro 1,69 L. 3.280	Tabella di variazione del 27/05/1980 n. 780 in atti dal 20/12/1980	
4	10	230	-	SEMINAT IVO	00 50		Euro 0,10 L. 200	Tabella di variazione del 27/05/1980 n. 780 in atti dal 20/12/1980	

Totale: Superficie 20,80 Redditi: Dominicale Euro 4,29 Agrario Euro 4,29

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPONI Maria nata a CERRETO GUIDI il 24/06/1934	CPNMRA34H64C529L*	(1) Proprieta' per 8/12
2			(1) Proprieta' per 2/12
3	TAMBURINI Riccardo nato a TERNI il 12/04/1966	TMBRCR66D12L117Y*	(1) Proprieta' per 2/12

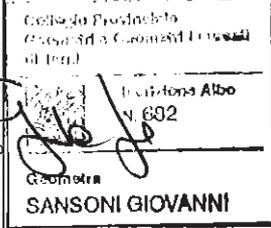
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/1987 n. 1148.1/1988 in atti dal 11/07/1989 Registrazione: Sede: TERNI Volume: 642 n. 90 del 03/03/1988

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura storica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2015

<b>Dati della richiesta</b>	CAPONI MARIA Terreni siti nel Comune di POLINO(G790)
<b>Soggetto individuato</b>	CAPONI MARIA nata a CERRETO GUIDI il 24/06/1934 C.F.: CPNMRA34H64CS29L

### 1. Immobili siti nel Comune di POLINO (Codice G790) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			IN CARICO		Diritti ed oneri Reali
	Foglio	Particella	Sub.	Dal	Al	
1	10	230		30/06/1977	25/09/1987	Proprieta' per 1/2
2	10	197		30/06/1977	25/09/1987	Proprieta' per 1/2
3	10	61		30/06/1977	25/09/1987	Proprieta' per 1/2
4	10	128		30/06/1977	25/09/1987	Proprieta' per 1/2
5	10	197		25/09/1987		Proprieta' per 8/12
6	10	128		25/09/1987		Proprieta' per 8/12
7	10	230		25/09/1987		Proprieta' per 8/12
8	10	61		25/09/1987		Proprieta' per 8/12

Unità immobiliari n. 8      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

