

**TRIBUNALE DI TERNI**

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Nr. Ruolo Generale 103/2017**

**CREDITO VALTELLINESE S.P.A.**

contro

**GIUDICE delle Esecuzioni : dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**UDIENZA del : 20.12.2017 ORE 10.10**

**CUSTODE Giudiziario : avv. FRANCESCA MARCHETTI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Tecnico incaricato: arch. Marilinda Briganti**

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P. della Provincia di Terni al n. 69/A

CF : BRGMLN53H61L117Z – P.IVA 00371200551

Studio in Terni - 05100 - Via delle Conce, 22

Tel. +39 0744 425218

Mob.+ 39 339 8424743

e-mail : m.briganti@archiworld.it

pec : [marilinda.briganti@archiworldpec.it](mailto:marilinda.briganti@archiworldpec.it)

**INDICE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INDICE .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>PREMESSA.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>NOTA INTRODUTTIVA .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>BENI IN TERNI – VIA DELLA STADERA 1 - LOTTO 1 - UNICO .....</b>               | <b>4</b>  |
| <b>CAP. 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>               | <b>5</b>  |
| <b>CAP. 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI .....</b>                              | <b>6</b>  |
| <b>CAP. 3 - STATO DI POSSESSO.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>CAP. 4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>                                 | <b>7</b>  |
| <b>CAP. 5 - PRATICHE EDILIZIE – REGOLAR. EDILIZIA/URBANISTICA – AGIBILITA’ .</b> | <b>11</b> |
| <b>CAP. 6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</b>                                   | <b>13</b> |
| <b>CAP. 7 - DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 1 – UNICO .....</b>                      | <b>13</b> |
| <b>CAP. 8 - DOTAZIONI CONDOMINIALI .....</b>                                     | <b>19</b> |
| <b>CAP. 9 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO (UNICO).....</b>                       | <b>19</b> |
| <b>CAP.10 - TRASFERIMENTO SOGGETTO AD IVA O IMPOSTA REGISTRO .....</b>           | <b>23</b> |
| <b>NOTA CONCLUSIVA .....</b>   | <b>23</b> |

**PREMESSA**

**La documentazione ex art. 567 comma 2, c.p.c. risulta completa, come da certificato notarile a firma del Notaio dott. Giulia Messina Vitrano aggiornato al 06.06.2017 ed emesso in data 20.06.2017, come anche la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa.**

La sottoscritta architetto Marilinda Briganti, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Terni al n. 69/A, con studio a Terni in via delle Conce n.civ. 22, è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Natalia Giubilei, con decreto del 08.08.2017 (ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c.) quale esperto per la relazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R. G. E. n. 103/2017, (nomina pervenuta con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata in data 09.08.2017, Es. Imm.). L'accettazione dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuta in data 21.08.2017 alle ore 17,47, a mezzo posta elettronica certificata.

Il sig. Giudice dell'Esecuzione al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti agli atti che, per brevità espositiva, così si sintetizzano:

Previo accesso all'immobile, provveda l'esperto a;

- Individuazione dei beni oggetto di pignoramento;
- Identificazione catastale degli immobili;
- Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;
- Breve descrizione complessiva dei beni;
- Stato di possesso;
- Vincoli ed oneri giuridici;
- Pratiche edilizie e regolarità urbanistica;
- Verifica attestato di certificazione energetica;
- Descrizione analitica di ciascuno dei beni;
- Eventuali dotazioni condominiali;
- Valutazione complessiva dei beni

**NOTA INTRODUTTIVA**

Allo stato attuale il bene pignorato e da porre in vendita, ha subito delle variazioni / modifiche, dal punto di vista distributivo interno rispetto a quello catastale a suo tempo denunciato per l'accatastamento. Tale situazione è evidenziata, per chiarezza, nei paragrafi di interesse.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Con Pignoramento notificato dall'Uff. Giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 09.05.2017 rep. n.713 e trascritto il 06.06.2017 nn. 5695/3820 a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA con sede in Sondrio, rappresentato e difeso dall'avv. Angelo Angeloni del foro di Roma ed elettivamente domiciliato in Montefiascone Via D. Alighieri 96/A – a carico di [REDACTED] sede Terni – ed a seguito di atto di precetto su mutuo ipotecario notificato il 31.03.2017 alla [REDACTED] per il pagamento della somma di € 219.106,65 oltre interessi, venivano colpiti i beni immobili per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED], e precisamente:

Comune di Terni – Via della Stadera civ. 1 – censita al Catasto Urbano fabbricati – foglio n. 49 mappale 962 sub 10, zona cens. 2, Piano terra, Categoria C/1, classe 12, rendita Cat. € 1404,35 consistenza mq. 66,00, sup. catastale mq. 72,00.

Si precisa che i dati dei pignoramenti sono esatti in quanto vi è corrispondenza tra i beni e la quota di proprietà indicata nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione ed i beni sono effettivamente in proprietà del debitore.

**BENI IN TERNI – VIA DELLA STADERA 1 - LOTTO 1 - UNICO**

Si è optato per la scelta del lotto unico, in considerazione della tipologia del bene pignorato da porre in vendita, che è costituito da una proprietà ad uso Commerciale (negozi) di modesta superficie.

A parere della scrivente quindi non appare necessario/conveniente, operare frazionamenti o divisioni di sorta, poiché stante lo stato di fatto, la proprietà e quindi il "lotto unico", è sicuramente più appetibile per un potenziale acquirente.

Ecco quindi che procedere alla “vendita in unico lotto”, si ritiene sia la più opportuna.

Si fa presente che l'unità immobiliare è limitrofa ad una strada carrabile, che ne consente il facile ed agevole accesso.

Il negozio di proprietà dell'esecutato è adiacente ad altra unità immobiliare sempre ad uso commerciale (pizzeria), di altra proprietà. L'edificio che contiene l'immobile da stimare, è di tipo condominiale costituito da nr. 4 piani fuori terra, con coperture a terrazza e a tetto, oltre ad un piano sotterraneo. L'immobile da stimare è inserito all'interno di un complesso edilizio ad uso Centro Commerciale, Direzionale, Residenziale costituito da 12 appartamenti, 26 negozi, 3 uffici, 1 asilo, 1 sala da ballo, oltre garages, cantine, posti auto, magazzini, laboratori.

#### **CAP.1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **A – UNITA' AD USO COMMERCIALE**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di spazio ad uso commerciale al piano terra, (nr. 1 negozio) in un fabbricato condominiale ad uso Centro Commerciale, fabbricato come detto, composto da piani 4 totali fuori terra, sito a Terni in via della Stadera 1 – Terni (bene effettivamente pignorato).

L'edificazione globale del complesso edilizio, risulta ultimata all'anno 1997 e successivi (data l'ampiezza del volume costruito) e le condizioni generali di manutenzione esterna generale dell'intero fabbricato, sono buone.

##### **B – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni:

- foglio 49 mappale 962 sub 10 Zona Cens. 2 - cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 12, consistenza mq. 66,00, superficie catastale mq. 72,00, rendita € 1.404,35, Piano Terra - Via della Stadera 1 - 05100 - Terni, (partita nr. 1043396)

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Nota bene:

Tutto quanto sopra esposto è relativo a ciò che è stato a suo tempo pignorato dal creditore procedente, ma allo stato attuale (cioè alla data del sopralluogo cognitivo effettuato dalla sottoscritta in data 18 settembre 2017 ore 17,00 congiuntamente alla nominata Custode avv. Marchetti Francesca) la situazione è risultata diversa, relativamente alla distribuzione interna ed alla superficie netta del negozio. In tal senso confrontare i successivi paragrafi n. 2 e n.5.

Sui beni sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 del C.C., e dal titolo di provenienza.

Confini in mappa : via della Stadera, via del Modio - altra proprietà ad uso negozio fg.49 part. 962 sub 9 – spazio comune a tutto il fabbricato fg.49 part. 962 sub.67 .

Si precisa che nell'immobile NON sussiste il così detto allineamento catastale poiché durante il sopralluogo si sono verificate delle difformità rispetto alla planimetria catastale presentata il 30.05.1997. Come infatti si evince dall'elaborato grafico allegato, se pur con variazioni di modesta entità, risulta modificata la distribuzione interna di alcuni tramezzi. In tal senso dovrà essere effettuata la necessaria variazione catastale, presso i competenti uffici.

Nota: La categoria catastale C/1 identifica i Negozi e le Botteghe, quali Unità Immobiliari per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti.

## **CAP. 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Trattasi della piena proprietà di un negozio (costituito da porzione di un edificio condominiale) ad uso commerciale suddivisa in locali: negozio, disimpegno, laboratorio/magazzino e Wc. ed inserita nel centro commerciale "Le Fontane", in un contesto urbano ed in area periferica.

Il bene ad uso negozio sviluppa una superficie complessiva calpestabile **di mq. 79,42 netti, effettivamente misurati** ed è ubicato in Via della Stadera 1 (zona Gabelletta) a Terni. Caratteristiche della zona: area periferica urbanizzata, dotata di ampia aree di parcheggio pubblico esterno.



4.1.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso: SI – Contratto di locazione dal 10.02.2016 – durata anni 6 + 6

**4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

A tutto il 14.09.2017 si rilevano le seguenti formalità, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie

4.2.1 – Iscrizioni: SI

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria iscrizione n. reg. gen.261/reg. part. 26 del 08.01.2008 concessa a garanzia di mutuo con atto del 17.12.2007 notaio Luigi Annibaldi di Viterbo rep. 65128/36598, a favore di Banca Cooperativa Cattolica scrl con sede in Montefiascone – domicilio ipotecario eletto in Montefiascone via Cardinal Salotti n. 6, contro [REDACTED], con sede in Terni – capitale € 350.000,00 – ipoteca € 700,000,00 durata anni 12 .

Costi cancellazione:

per la cancellazione della presente iscrizione è dovuto un importo di € 35,==

4.2.2 - Pignoramenti: SI

Trascrizione reg. gen.5685/reg. part.3820 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in data 09.05.2017 rep. 773, a favore di Credito Valtellinese Spa con sede in Sondrio (elettivamente domiciliato presso Studio avv. Angelo Angeloni a Montefiascone Via D.Alighieri 96/a) - contro - [REDACTED] con sede in Terni (precetto su mutuo ipotecario per il pagamento della somma di € 219.106,55 oltre interessi dal 01.02.2017); gravante su:

beni della [REDACTED] - piena proprietà sull'U.I. ad uso Commerciale sita in Comune di Terni, Via della Stadera 1, censita al N.C.E.U: foglio



49 mapp. n. 962 sub 10, zona cens.2, cat. C/1, Classe 12, consistenza mq. 66, sup. Catastale mq. 72,00, RC € 1.404,35.

In data 14.09.2017 la sottoscritta ha effettuato una Ispezione Ipotecaria (TR222700) presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Terni – ed ha riscontrato le seguenti formalità che confermano quanto sopra esposto:

1 – TRASCRIZIONE A FAVORE del 08.01.2008 reg. part. 215 Reg. gen. 260 Pubblico Uff. Annibaldi Luigi rep. 65126/36596 del 17.12.2007 – Atto tra vivi –

**Compravendita.**

2 – ISCRIZIONE CONTRO del 08.01.2008 reg. part. 26 reg. gen. 261 Pubblico Ufficiale Annibaldi Luigi rep. 65128/36598 del 17.12.2007 – **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3 – TRASCRIZIONE CONTRO del 06.06.2007 reg. part. 3820 reg. gen. 5685 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Viterbo rep. 773 del 09.05.2017-

**Pignoramento.**

Costi cancellazione:

per la cancellazione della pignoramento immobiliare è dovuto un importo di € 294,=

4.2.3 – Difformità urbanistico-edilizie : NO, non sono presenti difformità.

4.2.4 – Difformità catastali: **SI**, sono presenti difformità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: NON conforme.

Il sopralluogo ha riscontrato delle difformità così come descritte e dettagliate al successivo capitolo n. 5.

**4.3 Altre informazioni per l'acquirente**

Il bene pignorato fa parte di un condominio. Esiste infatti un verbale di deposito di Regolamento di Condominio del 31.07.1997, notaio Carlo Filippetti di Terni, rep. 28346 e trascritto il 04.08.1997 ai nn. 7363/5533. L'amministratore del condominio "Centro Commerciale Le Fontane" è la signora Tiburzi Emanuela in carica dal novembre del 2008. I millesimi di proprietà sono : 11,50 (undiciecinquanta)

4.3.1 – Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: Su comunicazione dell'amministratore le spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) preventivate per il 2017 ammontano ad €1.524,34.

4.3.2 – Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie per l'anno 2017.

4.3.3 – Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Le quote di conguaglio a dicembre 2016 da saldare sono pari ad € 2.843,82

4.3.4 – Eventuali cause in corso: NO

L'Amministratore del Condominio ha comunicato informalmente che era stato effettuato un pignoramento del Conto Corrente aziendale della soc. proprietaria, ma senza alcun esito.

4.3.5 - Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed oltre:

Alla data del 08.08.2017 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- alla soc. esecutata [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto con atto del 17.12.2007 notaio Annibaldi Luigi di Viterbo rep.65126 e trascritto il 08.01.2008 ai nn. 260/215 da potere della Alcidoni sas di Alcidoni Liviana & C. con sede in Terni;
- alla soc. venditrice Alcidoni sas come sopra identificata, l'immobile è pervenuto: 1) quanto alla proprietà superficaria per acquisto fattone con atto del 02.03.1998 notaio Carlo Filippetti di Terni, rep. 29529 e trascritto il 05.03.1998 ai nn. 1753/1945, da potere di Struzzi Mauro nato a Terni il 12.11.1945; 2) quanto alla proprietà dell'area - in ragione di 12/1000 – per atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del seg. Generale del Comune di Terni in data 27.11.2007, rep. 36660 e trascritto il 07.12.2003 ai nn. 15840/9597 da potere del Comune di Terni;
- a Struzzi Mauro come sopra identificato, il diritto di superficie sul terreno sul quale è stato realizzato l'immobile era pervenuto per atto pubblico amministrativo di costituzione di diritti reali a titolo oneroso dal Seg.

Generale del Comune di Terni in data 14.01.1995, rep. 32395 e trascritto il 09.02.1995 ai nn. 1305/1051, da potere del Comune di Terni;

- al Comune di Terni il terreno era pervenuto: 1) quanto alla ex part. 154/A per atto pubblico amministrativo del 11.09.1997 dal seg. Generale del Comune di Terni, rep. n.28221, trascritto il 18.11.1997 ai nn. 10085/7524, da potere di Ammirati Anselmo nato a Cesi (TR) il 18.03.1907; 2) quanto alla ex part.263 per atto pubblico amministrativo del 07.12.1997 dal seg. Generale del Comune di Terni, rep. n. 28410 trascritto il 03.02.1988 ai nn. 1152/850, da potere di Pecorari Maria, nata a Collescipoli (TR) il 16.09.1929.

4.3.6 – Allineamento catastale: NO

**CAP. 5 - PRATICHE EDILIZIE – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA – AGIBILITA'**

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto al Comune di Terni, poiché trattasi di un locale ad uso commerciale e non di un terreno.

Secondo il P.R.G vigente (approvato con D.C.C. n.307 del 15.12.2008), l'area in cui insiste l'intero fabbricato condominiale, (fg.49 - part. 962) ricade in Zona "G2" - Attrezzature di interesse comune (art. OP -124).

L'immobile non si trova in zona PAIP o PIIP;

L'edificio risulta ultimato, quindi NON in costruzione.

Le ricerche effettuate dalla sottoscritta con la collaborazione dell'allora costruttore geom. Struzzi Mauro, hanno permesso l'acquisizione/conoscenza delle seguenti informazioni e numeri di pratiche edilizie:

- Per il fabbricato ad uso Commerciale (in cui è compreso il negozio in questione). edificato intorno agli anni 1995/1997 e successivi, si sono conosciuti i seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Terni:

C.E. n. 49366/94 del 13.05.1995, varianti n. 5522 del 06.07.1996 e n.13151 del 14.06.1997 e n. 21241 del 05.08.1998, concessioni per il completamento n. 4850 del 03.03.1998, n. 11611 del 28.03.2000 e n. 5038 del 16.02.2001, la

variante n. 42308 del 31.07.2001, la variante con DIA n.38164 del 28.04.2003 e la DIA n. 57725 del 26.06.2003.

Relativamente alla regolarità Catastale, l'immobile in questione ad uso negozio, inserito nel Centro Commerciale, è però ad oggi NON risultato regolare. poiché sono presenti difformità in relazione alla distribuzione interna ed alla superficie. Quanto detto in considerazione che e come detto:

Le partizioni interne non corrispondono alla attuale situazione distributiva indicata in planimetria catastale e la misura della superficie è effettivamente maggiore, non risultando coincidente con quella catastale.

Nota bene:

L'aggiudicatario dovrà effettuare le necessarie variazioni/aggiornamenti catastali. Il locale negozio può costituire comunque oggetto di vendita forzata, purché ciò venga dichiarato nel bando di vendita.

Relativamente alla regolarità catastale, l'immobile NON risulta quindi regolare poiché sono presenti difformità in relazione a quanto eseguito, rispetto a ciò che è stato accatastato, con le vecchie pratiche catastali a firma dell'allora tecnico incaricato. Quanto esposto in considerazione che, e si ripete, è stata variata la distribuzione interna con la rimozione e successiva ricostruzione di alcuni tramezzi.

Le modeste modifiche interne sopra menzionate, sono tali che la planimetria catastale (piano terra) attualmente esistente consente comunque di individuare univocamente il bene. L'aggiornamento catastale potrà avvenire quando l'eventuale acquirente procederà all'inoltro dell'istanza presso i competenti Uffici.

Le spese necessarie (quantificazione) sono indicate al successivo capitolo 9.4 (adeguamenti e correzioni della stima) che risultano poi essere detratte dal valore stimato del bene.

Relativamente alla Agibilità, dalle ricerche effettuate è stato possibile rinvenire il relativo Certificato di Agibilità Totale del complesso edilizio rilasciato dal Comune di Terni in data 17.09.2004 n.prot. 108265 per l'intero complesso ad uso Centro

Commerciale Le Fontane, in cui è ricompreso il negozio oggetto di stima, per cui lo stesso risulta attualmente provvisto del certificato di agibilità.

Abusi: NO –

#### **CAP. 6 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare ad uso Negozio possiede l'attestato di certificazione energetica.(A.P.E) allegata al contratto di locazione.

Il fabbricato ad uso negozio, date le sue caratteristiche costruttive e come da attestato, ricade nella "Classe energetica G";

#### **CAP. 7 - DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 1 – UNICO**

Nota: Per Superficie Commerciale Vendibile = Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle superfici "ponderate" che compongono l'immobile. La SCV è stata desunta secondo i criteri e le percentuali di computo riportati dalla norma UNI 10750/2005.

La norma UNI 10750/05 riporta i seguenti criteri di computo della "Superficie Convenzionale Vendibile):

Per il computo della SCV si deve considerare:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Cantine, posti auto coperti, scoperti, box, ecc)

Il computo delle superfici deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

E per il computo delle superfici scoperte:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e dei porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare;
- omissis....

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b)

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne...omissis

Per quanto riguarda i dati metrici è stata scelta l'unità di misura del "metro quadrato" ed è a tale entità che vengono riferite tutte le misurazioni e le determinazioni delle varie superfici, le quali verranno considerate per la stima, "a filo esterno" quindi al lordo delle murature.

### 7.1 BENE DI CUI ALLA " LETT. A"

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni:

- foglio 49 mappale 962 sub 10, zona cens. 2, cat. C/1 classe 12. Consistenza mq.66 sup. cat. mq. 72,00 (da visura per immobile del 30.08.2017, **superficie non corrispondente a quella effettivamente misurata**) rendita € 1.404,35, Via della Stadera 1 – 05100 Terni , piano Terra (dati da pignoramento)
- Dalla verifica metrica effettuata il giorno del sopralluogo (in data 18.09.2017) ed ai relativi calcoli, la superficie utile netta del negozio è

risultata pari a mq. **79,42**. Tipologia del bene: trattasi di locali ad uso commerciale.

- Altezza interna utile negozio con controsoffitto centrale: ml. 3,26;
- Altezza interna utile negozio con controsoffitto fascia perimetrale: ml. 3,00;
- Altezza interna utile negozio spazio retro-bancone: ml. 2,53;
- Altezza interna utile laboratorio/magazzino: ml. 4,00; (parte più alta)
- Altezza interna utile WC. Ml. 2,47.

Composizione interna:

**Locali ad uso: NEGOZIO P.Terra -**

| TIPO VANO/ELEMENTO              | Tramezzi e murature perimetrali | Sup.comm.le SCV | Esposizione                  | Condizioni di manutenzione |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>A1 Negozio</b>               | -----                           | <b>Mq.43,78</b> | Sud Ovest<br>Discreta        | <b>Buone</b>               |
| <b>A2 Laboratorio/Magazz</b>    | -----                           | <b>Mq.23,11</b> | Nord e Sud Ovest<br>Discreta | <b>Buone</b>               |
| <b>A3Area negozio retro b</b>   | -----                           | <b>Mq.6,34</b>  | Sud O.<br>Discreta           | <b>Buone</b>               |
| <b>A4 WC</b>                    | -----                           | <b>Mq.2,15</b>  | Nord O.<br>Mediocre          | <b>Mediocri</b>            |
| <b>A5 Disimpegno</b>            | -----                           | <b>Mq.4,04</b>  | Nord O.<br>Mediocre          | <b>Buone</b>               |
| <b>Tramezzi 100%</b>            | <b>Mq.1,87</b>                  | -----           | -----                        | -----                      |
| <b>Murature perimetrali 50%</b> | <b>Mq. 6,87</b>                 | -----           | -----                        | -----                      |

**Sommano** **Mq.8,74** **Mq.79,42**

**TOTALE SUP.C.V** **(Mq.8,74 + Mq.79,42) = Mq. 88,16**

Al negozio si accede dal portone di ingresso comune esterno del Centro Commerciale "Le Fontane" posto al piano terra del fabbricato, che risulta in

alluminio anodizzato colore grigio ad ante con vetri ad apertura automatica scorrevole. Si percorre un piccolo atrio comune pavimentato in mattonelle a disegno e si giunge alla porta vera e propria di ingresso al negozio in questione che è in alluminio anodizzato colore grigio con maniglione, serratura e vetri.

Una volta entrati nel negozio si presentano un bancone, delle mensole ed una porta che conduce ai locali retrostanti. Il negozio è dotato di infissi in alluminio anodizzato e vetri tipo camera antisfondamento di sicurezza e risulta con pareti in muratura intonacate e tinteggiate a colore grigio chiaro; pavimentazione in mattonelle di gres ceramico dim. 40x40 di colore celeste oltre zoccolino battiscopa in legno colore bianco. Alcune tramezzature sono in cartongesso. Le porte sono in legno laccato munite di ferramenta di chiusura, con maniglie color acciaio satinato.

La successiva stanza ad uso laboratorio/magazzino è pavimentata anch'essa con mattonelle di gres ceramico dim. cm. 40 x 40 dello stesso tipo dello spazio ad uso negozio oltre zoccolino battiscopa in legno; è presente una porta, dello stesso tipo degli infissi sopra citati con vetro, e fornita all'intero di un grigliato metallico a sezione rettangolare, tipo Keller; porta che si affaccia verso l'estero del fabbricato consentendo un ulteriore accesso al retro-negozio. Le pareti sono rivestite in mattonelle dim. 20 x 20 cm. a colore bianco per un'altezza di ml. 2,00. La parte di pareti murarie superiori risultano intonacate e tinteggiate fino al soffitto, che risulta posto in piano e leggermente inclinato, poiché segue l'andamento della rampa carrabile superiore, che ha la funzione anche di copertura di porzione dell'U.I.

Il locale WC - diviso in due spazi - risulta completo di apparecchi igienico-sanitari in vitreo-china (lavabo a colonna, vaso a sedere, cassetta scaricatrice) oltre rubinetteria in acciaio cromato. Le pareti sono rivestite in mattonelle dim. cm. 20x20 a colore rosa (H=ml. 2,00), così come il pavimento dim. cm 20x20. In tale locale non è presente una finestra che permetta la normale areazione, ma il servizio igienico è dotato di un aspiratore elettrico. Le porte del servizio igienico sono scorrevoli del tipo a soffietto.



I locali in linea generale, risultano puliti, ben tenuti ed in normali condizioni di manutenzione, con finiture di tipo corrente medio. Le finiture in genere dell'immobile sono "normali, cioè eseguite con materiali ordinari e del tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera. Gli infissi per porte e finestre sono in buono stato di conservazione, così come le tinteggiature ed i controsoffitti in cartongesso in cui risultano incassati dei corpi illuminanti.

Al negozio ad uso commerciale si accede da via della Stadera attraverso il portone di ingresso comune del fabbricato ad uso Centro Commerciale posto al civico 1 di cui sopra accennato, munito di marciapiede perimetrale e ciglio in pietra. E' presente una ampia area esterna destinata a parcheggio e spazio comune. L'area circostante al fabbricato è abbastanza curata, con alberature, oltre a del verde consolidato anche di alto fusto.

L'edificio condominiale in generale si presenta ben tenuto e manutentato.; le pareti in elevazione continuano con muratura intonacata al civile e tinteggiata a colore. L'edificio nel suo complesso si trova in buone condizioni generali di conservazione e non necessita di particolari lavori, anche sulle facciate esterne.

L'intera struttura è costituita da muratura dello spessore di cm. 35 e calcestruzzo.

L'edificio è stato progettato ed eseguito, dopo l'entrata in vigore della Legge n. 64 del 02.02.1974, quindi le strutture dell'edificio sono rientrate nei vincoli per le zone dichiarate sismiche. In tal senso e solo da una analisi visiva, non appaiono -ad oggi- sofferenze statiche o cedimenti dell'edificio e non sono presenti lesioni tali che possano pregiudicare la stabilità del manufatto.

Dall'esame a vista non sono presenti elementi nocivi o pericolosi, in genere.

Si descrivono di seguito le caratteristiche strutturali e le componenti edilizie più significative:

#### **Caratteristiche strutturali del fabbricato e caratteristiche interne del negozio**

- **Fondazioni:** dalle informazioni ricevute dal Costruttore le fondazioni sono state eseguite con la formazione di strutture in calcestruzzo armato e su cui poggiano le strutture in elevazione;

- **Strutture verticali:** Pilastri e travi in calcestruzzo armato e tamponature in muratura, oltre intonaco civile esterno e tinteggiatura a finire;
- **Solai:** piani, in latero-cemento;
- **Copertura:** del fabbricato: a terrazza piana; del negozio:piana e leggermente inclinata che segue l'andamento della rampa sup. e solai in latero-cemento ;
- **Sporto di gronda:** cornicione in cemento a raso intonacato/tinteggiato;
- **Canali di gronda e tubi pluviali:** in rame a sezione circolare staffati a muro;
- **Pareti esterne negozio:** in muratura intonacate e tinteggiate sp.cm. 35, rivestite in mattonelle dim. cm. 30 x 30 a colore giallo, con posa fugata;
- **Infissi esterni:** in alluminio verniciato anodicamente a colore grigio;
- **Infissi interni:** porte in legno e ferramenta di chiusura; finestre in alluminio anodizzato colore grigio con ferramenta e vetri;
- **Tramezzi interni:** in muratura di laterizio forato, intonacati al civile e tinteggiati e altre porzioni di tramezzi in cartongesso;
- **Pavimentazioni interne:** in mattonelle in gres ceramico di dim. cm. 40x40 tutte incollate;
- **Rivestimenti:** in mattonelle incollate a parete, su bagno e sul locale laboratorio/magazzino dim. 20x20 cm.;
- **Plafoni:** a solaio orizzontale;
- **Controsoffitti:** in cartongesso;
- **Portoncino di ingresso:** in alluminio anodizzato, maniglione, serratura, vetri;

### Impianti

- **Impianto elettrico:** stato manutenzione buono rispondente alla normativa vigente, (D.M. n. 37/2008) del tipo sottotraccia sfilabile, interruttori, prese, quadro, alimentazione 220/240 V. Dichiarazione Conformità in possesso dell'attuale affittuario, che ha effettuato i lavori;
- **Impianto idrico:** stato di manutenzione buono, rispondente alla normativa vigente, del tipo in tubazioni e raccordi di PVC per le parti rifatte;

- **Impianto termico:** Funzionante per climatizzazione invernale, di tipo condominiale a sub-contatori stato di manutenzione discreto, rispondente alla normativa vigente, del tipo ad aria, con caldaia alimentata a gas metano, apparecchio posto al di sopra dell'ingresso del negozio;
- **Impianto condizionamento aria:** Funzionante, stato di manutenzione buono, rispondente alla normativa vigente, del tipo ad aria, apparecchio posto al di sopra dell'ingresso del negozio;
- **Impianto telefonico:** Presente;
- **Impianto TV:** Presente;
- **Impianto fognario:** funzionante ed allacciato alla pubblica fognatura.

Su dichiarazione dell'affittuario sono presenti ed in sue mani, le certificazioni degli impianti, (ex Legge 46/90 – ora D.M. 37/08). Ove non fossero presenti le dichiarazioni di conformità, sarà necessario far effettuare da un tecnico specializzato le cosiddette - DI.RI (dichiarazioni di rispondenza) degli impianti.

#### **CAP.8 – DOTAZIONI CONDOMINIALI**

SI - 1) Ingresso pedonale al Centro Commercaile in comune, anche con porta scorrevole automatica - 2) Posti auto comuni con piazzale in area esterna. - 3) Ingresso al negozio ad suo commerciale su area intera di ingresso comune ad altre attività commerciali.

#### **CAP. 9 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (UNICO)**

##### **9.1 Criterio e procedimento di stima**

Considerato lo scopo delle presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dell'immobile in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la STIMA SINTETICA/COMPARATIVA (semplificata), applicando il metodo di confronto ed assumendo come parametro di

superficie il “metro quadrato” lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile, basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Tale procedimento del metodo del confronto è definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari come “*Market Comparison Approach*” (MCA), che si basa appunto sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 11.09.2017 alle ore 16.30 unitamente al custode nominato avv. Marchetti Francesca, ma non è stato possibile l’accesso al negozio data l’indisponibilità e la conseguente mancata presenza dell’ esecutato.

Si precisa che il rilievo metrico della superficie utile degli immobili è stato effettuato nella data del sopralluogo successivo del 18.09.2017 ore 17,00, vista la disponibilità dell’attuale locatore che ha consentito l’accesso, con misurazioni rilevate sul posto a mezzo di puntatore laser “Leica Disto mod. D2”, oltre metro flessibile metallico (L=m. 5) e doppio metro in legno snodato (L=m.2), tradizionali.

Le misure sono state riportate immediatamente sulla base cartacea, costituita dalla planimetria catastale originale ottenuta telematicamente dal Catasto Edilizio Urbano di Terni, in data 24.08.2017.

Le fotografie sono state scattate con macchina fotografica digitale modello “Nikon Digital D80”.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Terni, gli Osservatori di Mercato Immobiliare della zona, l’Agenzia del Territorio, il Listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare operanti in Terni, oltre alla personale esperienza professionale della scrivente, maturata nel settore edile in circa trentotto anni di attività, si riferiscono a quelli esistenti di

mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

In tal senso si sono tenuti in debito conto alcuni fattori immobiliari, quali:

- **Le caratteristiche locazionali**: che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano/sub-urbano (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.), territoriale e ambientale, vicinanza alla superstrada E45, al raccordo autostradale di Orte ed al centro di Terni.
- **Le caratteristiche posizionali**: che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, esposizione, ecc.).
- **Le caratteristiche tipologiche**: che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, grado di finitura, pregio architettonico, tipo impianti, ecc.).
- **Le caratteristiche economiche**: che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero o affittato, servitù, ecc.);
- **Le caratteristiche istituzionali**: che riguardano il quadro normativo (Piano Regolatore, agibilità, permessi, regolarità catastale, sistema impositivo, ecc.)
- **Le caratteristiche quantitative**: (superficie, tipo impianti, ecc.).
- **Le caratteristiche qualitative**: (livello di piano, panoramicità, luminosità, affacci, inquinamento, ecc.).
- **Le caratteristiche morfologiche**: per quanto riguarda il terreno circostante ed il suo andamento.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## 9.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria Registri Immobiliari Terni, Osservatorio Agenzia del Territorio per i valori medi della Provincia di Terni, Borsini Osservatorio Mercato

Immobiliare, Comune di Terni-Ufficio Tecnico, Camera di Commercio di Terni – Listino imm.re II sem 2017, alcune Agenzie immobiliari di Terni, Annunci periodici immobiliari.

### **9.3 Valutazione lotto n. 1 - UNICO**

Stima sintetica comparativa parametrica. Il calcolo dei valori è effettuato in base alle Superfici Commerciali Vendibili = Superfici Convenzionali Vendibili (SCV)

#### **RIEPILOGO CONCLUSIVO**

##### **A – UNITA' AD USO COMMERCIALE**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di spazio destinato a negozio in:

Comune di Terni – Via della Stadera civ. 1 – censita al Catasto Urbano fabbricati – foglio n.49 mappale 962 sub 10, Piano terra - Z.C 2 , Categoria C/1, classe 12, rendita € 1.404,35.

L'anno di ultimazione del complesso che contiene il negozio pignorato è il 1997 e successivi e le condizioni generali di manutenzione sono: Buone.

**La superficie complessiva (S.C.V) del bene immobile è pari a mq. 88,16.**

Il bene risulta intestato

**[REDACTED]** proprietario

per la quota di 1/1 in piena proprietà.

**VALORE CORPO A €/mq.1.600 x mq.88,16 (S.C.V) = € 141.056,00**

A detrarre per arrotondamento = € 56,00

**TOTALE VALORE IMMOBILE "A" = € 141.000,00**

**(dicansi centoquarantunomila euro)**

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

|  |           |                         |
|--|-----------|-------------------------|
| - Cancellazioni ipoteche e pignoramento          | stimati € | 339,00                  |
| - Costi nuovo accatastamento–pratiche catastali; | stimati € | 300,00*                 |
| - Abbattimento forfettario 15% sul totale valore | <u>€</u>  | <u>21.150,00</u>        |
| <b>SOMMANO A DETRARRE</b>                        | <b>€</b>  | <b><u>21.789,00</u></b> |

(\*) Gli importi sopra esposti devono considerarsi del tutto indicativi in quanto i costi esatti per la regolarizzazione potranno essere definiti dagli Uffici competenti solo al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche. Anche i costi delle spese tecniche devono intendersi indicativi, poiché dovranno essere oggetto di preventivo/offerta da parte dei tecnici incaricati con relativa trattativa.

**9.5 PREZZO A BASE ASTA - LOTTO UNICO € 119.211,00**

(Diconsi euro: == centodiciannovemiladuecentoundici==)

**CAP. 10 – TRASFERIMENTO SOGGETTO AD IVA O IMPOSTA REGISTRO**

SI - IMPOSTA REGISTRO

**NOTA CONCLUSIVA**

Si precisa infine che non esiste alcun creditore iscritto e non intervenuto nella procedura.

Tale relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente i beni sotto ogni profilo. La relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disposizioni attuative C.P.C. e secondo quanto richiesto nei quesiti, dalla illustrissima Giudice dott.ssa Natalia Giubilei.

La sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento dovesse necessitare al sig. Giudice Esecutivo.

L'elaborato peritale di stima è composto da nr. 24 pagine, numerate dal n.1 al n.24.

**ELENCO ALLEGATI:**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALL 1-** n. 1 foto aerea n. 11 foto (4 esterne – 7 interne)

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**ALL 2-** Planimetria catastale del negozio

**ALL 3-** Visura storica per immobile

**ALL 4-** Elaborato Planimetrico con individuazione negozio

**DISEGNO STATO DI FATTO**

**ALL 5-** Planimetria del negozio stato attuale con identificazione vani e superfici

**ESTRATTO DEL PRG**

**ALL 6-** Comune Terni - Estratto di P.R.G - .tav. A

**ATTI**

**ALL.7-** Copia Concessione Edilizia

**ALL.8-** Ispez. Ipotecaria compravendita - Provenienza

**ALL.9-** Copia contratto locazione

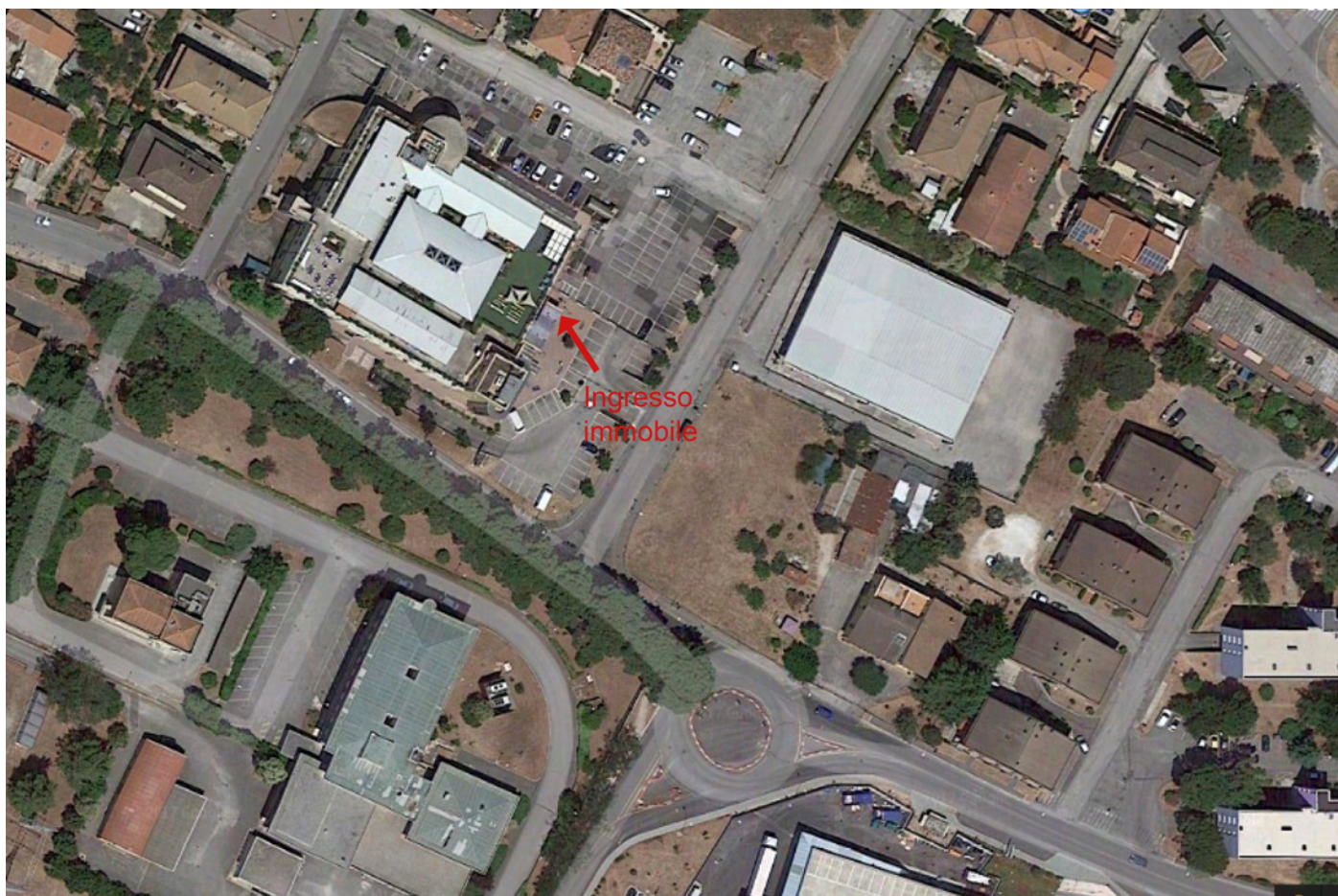
ILTECNICO INCARICATO

**dott. arch. Marilinda Briganti**

Terni li, 03.10.2017



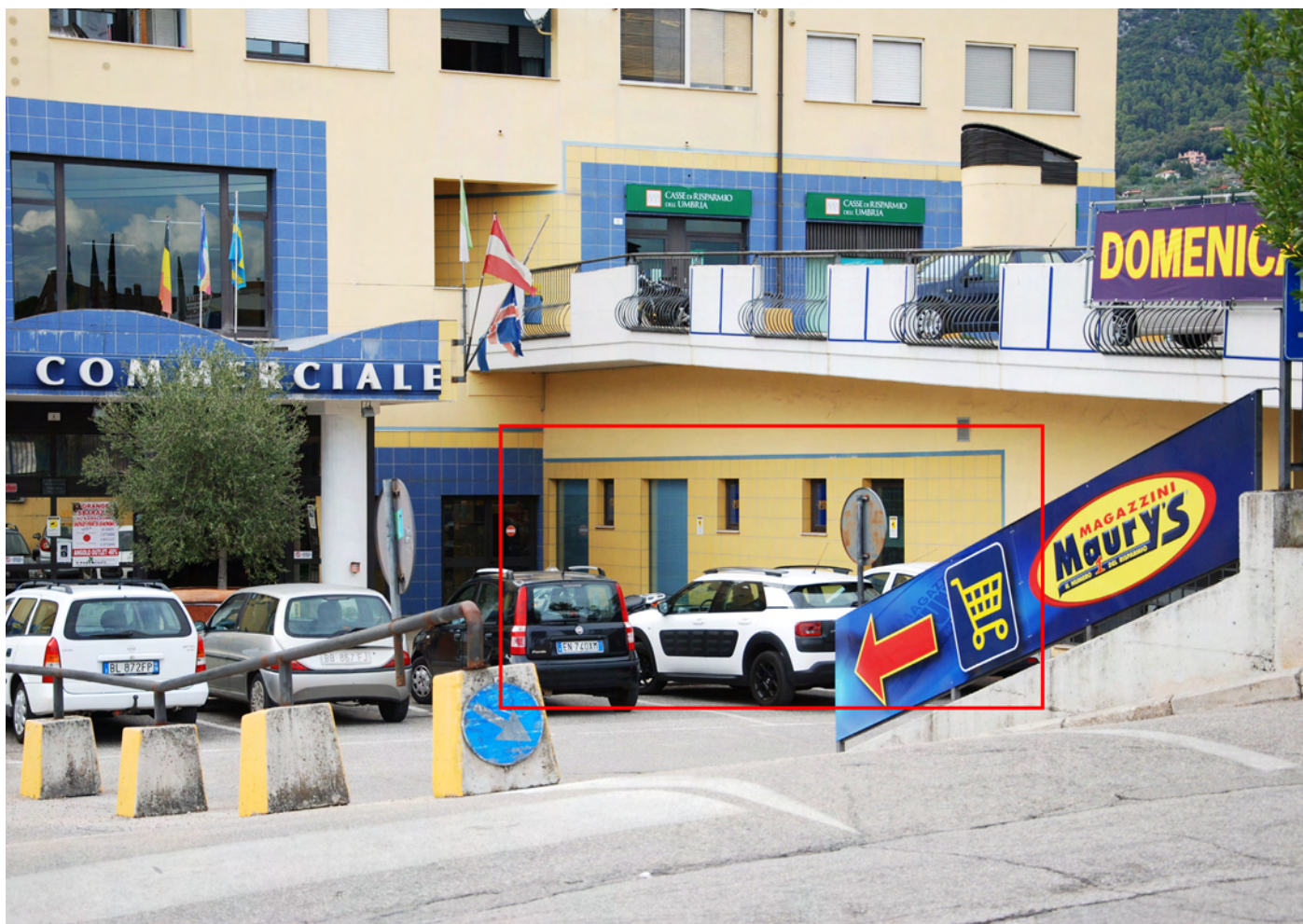
ALLEGATO 1 (Documentazione fotografica)



01. Foto aerea (Google map)



02. Esterno negozio



03. Esterno negozio



04. Particolare lato esterno negozio



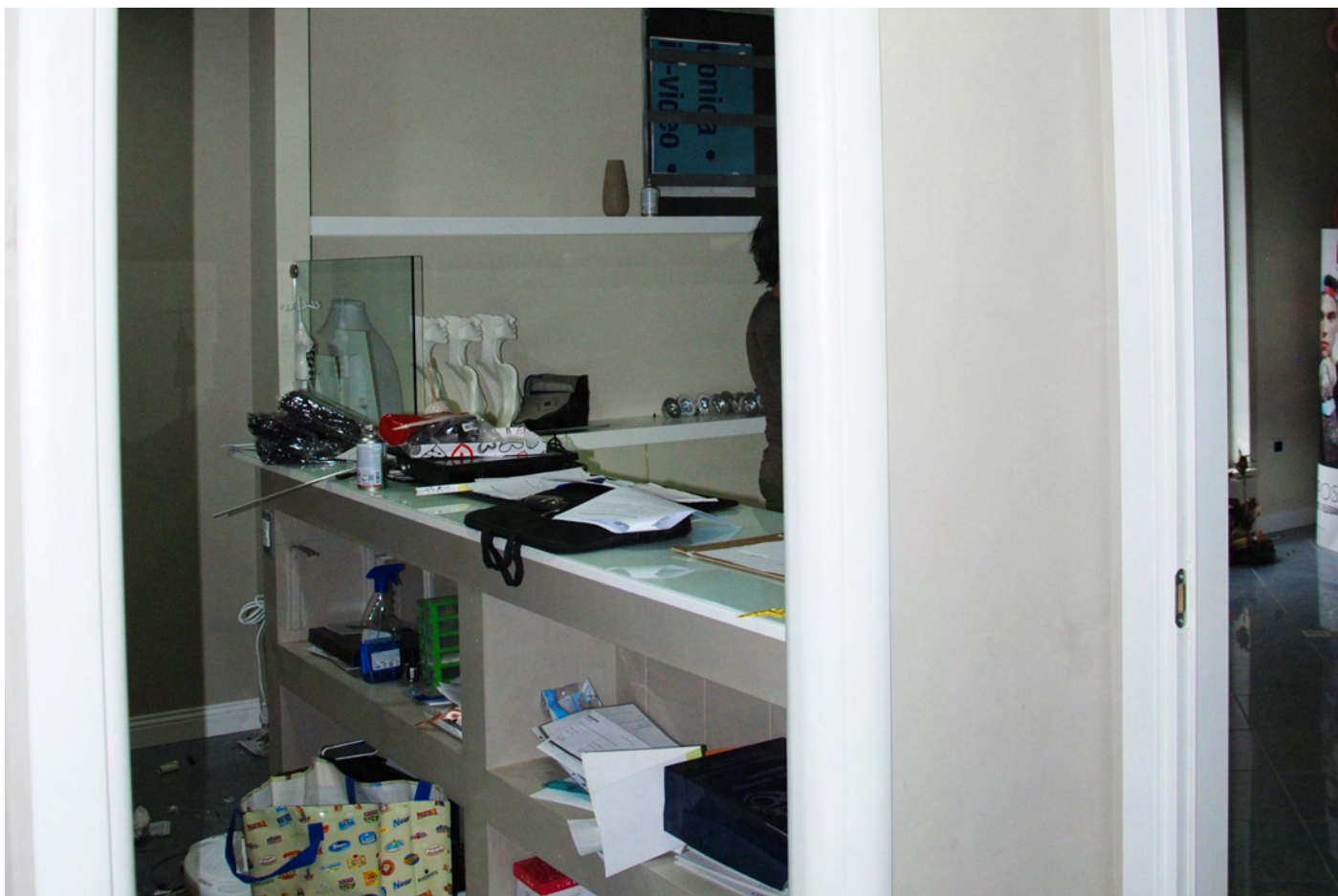
05. Ingresso negozio



06. Interno negozio (Area vendita)



07. Interno negozio (Area vendita)



08. Area retro bancone



09. Laboratorio / Magazzino



10. Laboratorio / Magazzino



11. Laboratorio / Magazzino

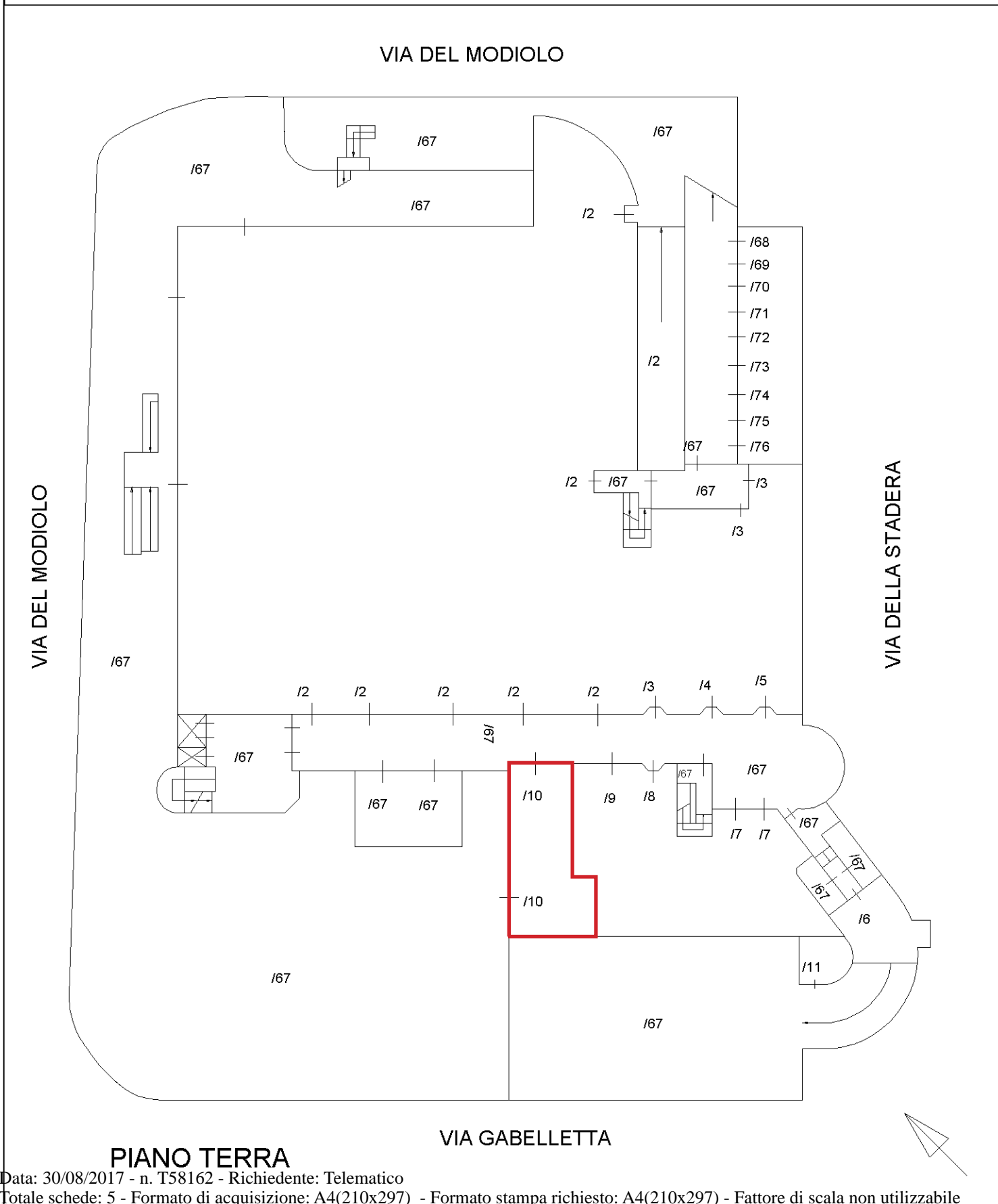


12. Wc

| ELABORATO PLANIMETRICO           |        |
|----------------------------------|--------|
| Compilato da:<br>Lomoro Riccardo |        |
| Iscritto all'albo:<br>Geometri   |        |
| Prov. Terni                      | N. 637 |

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

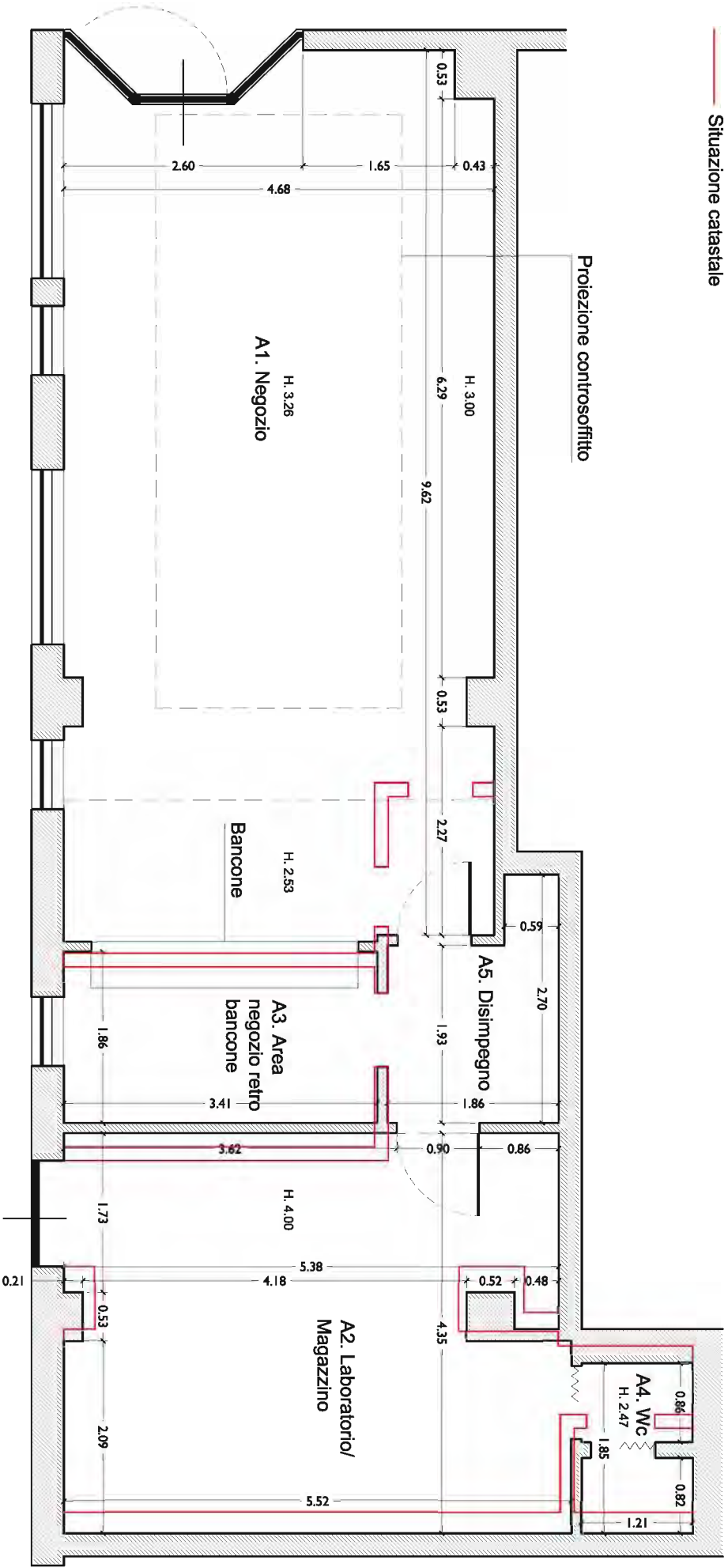
|                                      |            |  |                     |
|--------------------------------------|------------|--|---------------------|
| Comune di Terni                      |            | Protocollo n. TR0086076 del 15/12/2016 |                     |
| Sezione:                             | Foglio: 49 | Particella: 962                        | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |            |  | Scala 1 : 500       |



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2017 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 49 - Particella: 962 - Elaborato planimetrico >

ALLEGATO 5  
 PLANIMETRIA LOTTO N.1 (UNICO) STATO ATTUALE

Situazione catastale



- A1 = 43,78 m<sup>2</sup> Negozio
- A2 = 23,11 m<sup>2</sup> Laboratorio/Magazzino
- A3 = 6,34 m<sup>2</sup> Area negozio retro bancone
- A4 = 2,15 m<sup>2</sup> Wc
- A5 = 4,04 m<sup>2</sup> Disimpegno

TOT = 79,42 m<sup>2</sup> Sup. netta calpestabile

