

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
CONDOMINIO VIA GABELLETTA 182

Contro:
OMISSIS

IMMOBILE 3
Lotto 001

N. Gen. Rep. **209/2011**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**
Custode Giudiziario: **Fabrizio Campana**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. **Ciancuti Fabio**
CODICE FISCALE:
PARTITA IVA:
Con studio in: Via Tuderte 38 - Narni Scalo
telefono: 0744 733973
fax:
fciancuti@vodafone.it

Beni in Terni (Terni)
Via Gabelletta n. 184

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) Via Gabelletta n. 184

Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Terni (Terni) Via Gabelletta n. 184.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 45, particella 177, subalterno 36, categoria C/2, classe 2 consistenza mq 858, superficie piano S1 rendita € 930,55, Derivante da:Classamento del 04/12/1982 n. 7335.2/1982 in atti dal 24/05/1999

Deriva dalla fusione dei 2 magazzini sub 16 e sub 28

Note:Catastalmente magazzino, destinazione d'uso urbanistica "Sala da Ballo"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona

La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Una strada della quale si stanno ultimando i lavori, è quella per Rieti.

L'immobile oggetto della presente è un magazzino al piano 1° e 2° sottostrada di un fabbricato edificato nell'anno 1972. L'originario intervento edilizio prevedeva la costruzione di 2 piani interrati su tutta la superficie del lotto e sovrastanti n. 2 palazzine oltre alla sopraelevazione di un terzo fabbricato esistente. I tre fabbricati sono collegati tra loro da rampe per accesso carrabile ai piani interrati e percorsi pedonali vari. Insieme formano un isolato all'incrocio di Via Gabelletta con Via Orsa Maggiore.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Narni Amelia S. Gemini.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae. Centri Storici Minori.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 metri, Stazione Ferroviaria 8 km, Aeroporto di Perugia 80 km, Aeroporto di Roma 140 km

Servizi offerti dalla zona: Centri commerciali (buono), Impianti sportivi (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

All'interno del locale vi sono vecchi arredamenti bar, resti di smontaggio canalizzazioni aerazione, controsoffitti e contropareti smontati, materiale vario smontato o da smontare relativo alla ex sala da ballo, scatoloni accatastati, materiale edile e varie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro -----OMISSIS -----
derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € **19.643,10**.Importo capitale: € **7.329,06**.

Nell'iscrizione è stata erroneamente riportata particella 117 sub 16 e 28, doveva essere particella 177 sub 16 e 28.

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € **62.347,86**.Importo capitale: € **24.840,11**.

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € **35.698,70**.Importo capitale: € **15.504,44**.**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 200,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 400,00
Spesa straordinaria - Rifacimento pavimentazioni, opera deliberata ma ancora da eseguire	€ 1.479,16
Spesa straordinaria - Rifacimento cemento armato, opere realizzate nel 2012	€ 2.689,11

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Amministratore del condominio è il Sig. OMISSIS, dichiara che i millesimi relativi alla proprietà dell'immobile sono 240,21 e si riferiscono alle 2 palazzine Via Gabelletta 182 e Via Orsa Maggiore 4.

Avvertenze ulteriori

L'espropriazione forzata è stata promossa dal Condominio per un importo a consuntivo di € 2907,72 fino al 31/12/2009, oltre € 350,00 oneri mensili di € 70,00 da gennaio a Maggio 2010, oltre spese. Questi oneri saranno ricavati dalla procedura. Si ritiene che il futuro acquirente sia tenuto al pagamento delle somme relative agli ultimi 2 anni portate in detrazione nella presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **06/12/1982** al **24/02/1994** In forza d'atto di compravendita pratica Notaio Federici Filippo in data 06/12/1982 ai nn. 4108 di Rep. registrato Spoleto in data 24/12/1982 ai nn. 2399 trascritto a Terni in data 07/12/1982 ai nn. 6832 di Reg. Part. Ex sub 16 e 28, attuale sub 36

Titolare/Proprietario: ----OMISSIS---- con sede in Roma dal **24/02/1994** al **19/12/2000** In forza d'atto di compravendita pratica Notaio Anderlini Leonello in data 24/02/1994 ai nn. 22631 di Rep. registrato Roma in data 11/03/1994 ai nn. 9741 trascritto in data 11/03/1994 ai nn. 1673 di Reg. Part.

Titolare/Proprietario: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico dal **19/12/2000** al **attuale proprietario** In forza di decreto di trasferimento pratica Tribunale di Roma in data 19/12/2000 ai nn. 5011 di Rep. trascritto a Roma in data 16/01/2007 ai nn. 412 di Reg. Part. Per errata indicazione della particella 117 anziché 177.

Titolare/Proprietario: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico dal **19/12/2000** al **attuale proprietario** In forza di decreto di trasferimento pratica Tribunale di Roma in data 21/02/2007 ai nn. 19 di Rep. trascritto a Roma in data 17/05/2007 ai nn. 3871 di Reg. Part. E' effettuata la Rettifica della Trascrizione n. 412.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Licenza di Costruzione 22002 del 22/07/1971 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di due palazzine (B e C) e sopraelevazione di una terza palazzina (A) al voc. Gabelletta.

Rilascio in data 10/12/1971 al n. di prot. 22002

Abitabilità/agibilità in data 23/10/1973 al n. di prot. 26483

Identificativo: Autorizzazione Edilizia di Variante Prot. n. 3913 del 22/04/1972 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di due palazzine (B e C) e sopraelevazione di una terza palazzina (A) al voc. Gabelletta.

Rilascio in data 22/04/1972 al n. di prot. 3913

Variante alla Licenza Edilizia n. 22002/1971

Identificativo:Autorizzazione Edilizia di Variante prot. n. 16717 del 05-09-1972
 Intestazione:OMISSIS e OMISSIS tipo pratica:Licenza Edilizia
 Per lavori:Costruzione di due palazzine (B e C) e sopraelevazione di una terza palazzina (A) al voc. Gabelletta.
 Rilascio in data 05/09/1972 al n. di prot. 16717
 Variante alla Licenza Edilizia n. 22002/1971

Identificativo:Autorizzazione Edilizia di Variante Prot. n. 28970 del 16/12/1972
 Intestazione:OMISSIS e OMISSIS tipo pratica:Licenza Edilizia
 Per lavori:Costruzione di due palazzine (B e C) e sopraelevazione di una terza palazzina (A) al voc. Gabelletta.
 Rilascio in data 16/12/1972 al n. di prot. 28970
 Variante alla Licenza Edilizia n. 22002/1971

Identificativo:Autorizzazione a Sanatoria Prot. 34766 del 05-02-1979
 Intestazione:OMISSIS
 Per lavori:Sanatoria: Variante di destinazione di un locale al Voc. Gabelletta
 Presentazione in data 11/11/1978 al n. di prot. 34766
 Rilascio in data 05/02/1979 al n. di prot. 34766
 Il locale oggetto della presente viene autorizzato a sanatoria del Comune per destinazione d'uso Sala da Ballo (discoteca)
 Conseguente Presa d'Atto Prot. 7868 del 11/04/1979 del Comune di Terni per i lavori eseguiti di cui alle condizioni riportate nella domanda di sanatoria prot. 34766 del 05-02-1979.
 Presso il comune di Terni non è stata trovata pratica per il Certificato di Agibilità per l'uso sala da ballo.

Identificativo:Condono Edilizio Sanatoria L. 47/85
 Intestazione:OMISSIS
 tipo pratica:Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori:Costruzione di un box sulla rampa del fabbricato sito al Voc. Gabelletta
 Presentazione in data 29/12/1986 al n. di prot. 62043
 Rilascio in data 28/09/1992 al n. di prot. **La pratica non è mai stata rilasciata.**
 Domanda di Sanatoria allegata all'Atto di Provenienza Rep. 22631 del 24/02/1994 (allegato C della Perizia).
 Con Prot. 173613 del 05/10/2007 in riferimento all'Istanza di Sanatoria pratica n. 9659 del 1986 il Comune non accetta l'istanza per
 per mancata presentazione della documentazione richiesta nei termini previsti dal D.C.G. n. 450 del 29/09/05.
 L'opera è stata sanata con successiva concessione edilizia in sanatoria (prot. 60332 del 31/08/1987).

Identificativo:Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 60332 del 31/08/1987
 Intestazione:OMISSIS
 tipo pratica:Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori:Costruzione di un box sulla rampa del fabbricato sito al Voc. Gabelletta n. 108/D
 Rilascio in data 31/08/1987 al n. di prot. 60332

Identificativo:Istanza SUAP cod. n. 1231 contenente D.I.A. prot. 91628 del 26-05-2006
 Intestazione:OMISSIS nella persona del legale rappresentante OMISSIS
 tipo pratica:Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori:Intervento di ristrutturazione impiantistica della sala da ballo sita in Via Gabelletta di Cesi n. 108/108A
 Presentazione in data 13/06/2006 al n. di prot. 101796
 Rilascio in data 09/08/2006 al n. di prot.
 I relativi lavori sono stati solo iniziati. La pratica è decaduta per decorrenza dei termini

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dai titoli edilizi visionati ed allegati alla presente, risultano le seguenti difformità:

1) La porzione di immobile divisa in 2 piani è inferiore di superficie rispetto a quanto indicato nei titoli edilizi. In fase di costruzione dei piani interrati il muro di contenimento del terreno non è ortogonale alla restante struttura. Inoltre l'ingombro del vano scala di proprietà di terzi è maggiore di quanto riportato nei progetti. Entrambe le difformità realizzano una diminuzione di superficie.

2) Nella autorizzazione n. 34766 del 05/02/79 per variante destinazione d'uso a sanatoria, si rileva che la parte di immobile divisa in 2 piani è attraversata verticalmente da asola di aerazione occupando una superficie orizzontale di circa mq. 12,00. Di fatto non esiste.

3) Si rilevano variazioni interne relative ai servizi igienici, guardaroba biglietteria ed alcuni locali ripostiglio.

Per le difformità rilevate non è stata presa in considerazione la Denuncia Inizio Attività prot. 91628 del 26/05/06 collegata a SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) n. 1231. La pratica si riferisce ad opere di ristrutturazione impiantistica e la conformità edilizia è autocertificata. Inoltre la pratica non ha avuto seguito, i lavori sono stati appena iniziati ed in difformità dello stesso titolo. La pratica è decaduta dalla sua efficacia per decorrenza dei termini.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata Inizio Attività a Sanatoria (Art 17 L.R. n. 21/04 Accertamento di Conformi

Trattasi in maggior parte di opere interne alla unità immobiliare. Per la chiusura dell'asola di aerazione si ha un modesto aumento di superficie. Si ritiene che la suddivisione in due piani di parte dei locali, autorizzata a sanatoria non sia stato effettuato il previsto deposito dei calcoli strutturali del solaio intermedio, si prevede il deposito a sanatoria che richiede costose indagini di laboratorio su campioni di materiale da prelevare.

Spese Tecniche : € **2.500,00**

Oblazione sanatoria stimata : € **1.500,00**

Oblazione sanatoria Provincia stimata : € **500,00**

Costo dei sondaggi distruttivi stimati : € **2.000,00**

Spese di sanatoria presunte : € **6.500,00**

Descrizione : **magazzino** di cui al punto A

Magazzino al piano 1° e 2° sottostrada di un fabbricato edificato nell'anno 1792. Il locale oggetto della presente è costituito da unica unità immobiliare originariamente adibita a sala da ballo (discoteca) attualmente in disuso da molti anni. Accesso principale avviene tramite rampa posta tra le due palazzine che fronteggiano Via Gabelletta, rampa che è stata suddivisa in 2 parti con divisorio e copertura metallica per realizzare un corridoio che immette all'ingresso della biglietteria, la restante parte della rampa coperta in lamiera permette il deflusso del pubblico tramite 2 uscite di sicurezza. Altre uscite di sicurezza si trova sulla rampa di accesso al piano 2° sottostrada da Via Orsa Maggiore. Ulteriore uscita di sicurezza si trova nella porzione posta al piano 2° sottostrada ed esce su disimpegno comunicante con stessa rampa. Il locale si sviluppa in gran parte al piano 1° sottostrada per una superficie lorda di circa mq. 880 e comprende: un locale magazzino ricavato sotto la rampa di accesso al piano 2° sottostrada di circa mq 30 lordi (al magazzino non si è potuto accedere per mancanza della chiave); una grande sala di circa mq 580,00 lordi comprende la zona bar e 2 palchi, parte della sala per circa mq 180 ha altezza utile interna di mt 2,30 la restante parte ha altezza di mt 2,80 circa; una zona servizi igienici di circa mq 95 lordi, con altezza parte mt 2,30 parte mt 2,90, la zona servizi è separata dalla circostante sala dalla presenza di un vano scala non accessibile di proprietà condominiale posto quasi al centro di tutto il locale; una zona ingresso, biglietteria,

guardaroba, uffici, ripostigli e scala a chiocciola per accedere al locale sottostante di circa mq 175 lordi, altezza utile mt 2,90 circa. Al piano 2° sottostrada si trova ulteriore locale di superficie lorda mq 150 circa, collegato al locale sovrastante con scala a chiocciola di ampie dimensioni, altezza utile interna mt 2,60 circa, il locale è dotato di propria uscita di sicurezza. Tutto il locale non è allacciato alla fornitura di energia elettrica ed il sopralluogo è stato eseguito con una lampada portatile con notevoli difficoltà. Si presenta come un locale abbandonato da molto tempo. Si rileva che è stato oggetto di alcuni lavori relativi alla Denuncia Inizio Attività (SUAP) prot 91628 del 26/05/06, solamente iniziati poi abbandonati. Le vecchie strutture ed arredi sala da ballo sono in parte demoliti, rimossi e abbandonati sul posto alla rinfusa (controsoffitti, contropareti, impianto di aerazione ecc.). I servizi igienici sono stati oggetto di rifacimento e si trovano allo stato grezzo, senza infissi, nuovi rivestimenti solo in parte, nuovi sanitari solo in alcune parti. In definitiva si presenta come un cantiere appena iniziato.

Superficie complessiva di circa mq **1050**

è posto al piano 1° e 2° sottostrada interrato

L'edificio è stato costruito nel 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero 184 e 184/A civico di interno , ha un'altezza interna di circa Parte mt 2,30 parte mt 2,90. Piano 2° sottostrada m. 2,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce , materiale: c.a. , condizioni: non verificabile Note:Non si rilevano segni di cedimento
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera , condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: acciaio , condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a:Struttura integrativa per realizzare il solaio interpiano del locale su due piani Note:Struttura da collaudare si presume in acciaio
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti Note:La struttura è stata collaudata nel 1973
Strutture verticali	materiale: acciaio , condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a:Struttura integrativa per realizzare il solaio interpiano del locale su due piani Note:la struttura dovrà essere collaudata si presume in acciaio
Travi	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti Note:Le strutture sono state collaudate nel 1973
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: vasistas , materiale: ferro , condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: da demolire Note:Gran parte rimosse
Pareti esterne	materiale: calcestruzzo , rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Interna	materiale: ceramica , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Solo in alcune parti dei servizi igienici oggetto di ristrutturazione
Pavim. Interna	materiale: materiale vario linoleum e piastrelle , condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a:parte del locale
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento , condizioni: buone

Portone di ingresso	Riferito limitatamente a: parte del locale dove sono stati demoliti i vecchi pavimenti tipologia: doppia anta a battente , materiale: ferro , accessori: con maniglione antipanico
Portone di ingresso	Riferito limitatamente a: Uscite di sicurezza tipologia: doppia anta a battente , materiale: ferro , accessori: doppia anta a vetro retrostante , condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica , condizioni: buone
Rivestimento	Riferito limitatamente a: Solo in alcune parti dei servizi igienici oggetto di ristrutturazione ubicazione: alcune pareti del locale , materiale: pannelli , condizioni: da demolire
Scale	posizione: a chiocciola , rivestimento: acciaio grezzo , condizioni: sufficienti
Impianti:	Riferito limitatamente a: scala per accedere al piano 2° interrato
Condizionamento	Note: Esistente in fase di smontaggio
Elettrico	tipologia: canalizzazione in controsoffitto o a vista , tensione: 220V , condizioni: da ristrutturare
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento , recapito: collettore o rete comunale , ispezionabilità: non verificabile , condizioni: non verificabili , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: non verificabile , condizioni: non verificabili , conformità: da collaudare
Ventilazione	tipologia: per estrazione ed immissione , condizioni: in fase di smontaggio

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione è identificato nella zona Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale in atti che identifica il sub 36, risalente al 1982 si rilevano le seguenti difformità:

- 1) manca il piano 2° sottostrada. Il catasto non ha compreso lo stato dell'immobile ed ha errato nella definizione degli atti catastali presentati. Errore indotto anche dal modo di presentazione delle pratiche che sono state comunque presentate a seguito di ogni variazione dell'immobile.
- 2) La categoria assegnata C/2 magazzino non è coerente con la destinazione d'uso urbanistica. Si rileva nella scheda 8137 del 1979 relativa alla part 177 sub 16 la dichiarazione "sala da ballo" come destinazione d'uso. Il catasto ha ignorato la dichiarazione? Allo stato attuale il locale non è più utilizzato come sala da ballo quindi ai fini fiscali può essere considerato un magazzino.
- 3) Non è rappresentato il tunnel d'ingresso realizzato sulla rampa di accesso e la copertura in lamiera della rampa.
- 4) Si rilevano alcune variazioni interne: la zona servizi igienici è variata, il vano scala di proprietà di terzi è più lungo di quello rappresentato, presenza di alcuni vani ripostiglio, bagno, guardaroba ecc non rappresentati. Si veda planimetria di rilievo.
- 5) Catastalmente l'immobile è individuato con la part 177 del foglio 45 di Terni. Ciò non è corretto perché il locale interrato, rispetto alla mappa catastale insiste anche sulle part. 603-602-498-456-397. Di fatto non è stato presentato un tipo mappale. Il fabbricato part 177 visibile sulla mappa è stato

introdotto dall'ufficio catastale in data 20/06/07 causale variazione identificativo per allineamento mappe. Nelle dichiarazioni all'urbano è stato sempre dichiarato tipo mappale già eseguito. Si veda nelle planimetrie di rilievo la sovrapposizione mappa catastale ingombro del fabbricato. Regularizzabili mediante: Tipo mappale per aggiornamento mappe e variazione catastale. La mancanza del tipo mappale ha creato una situazione anomala della banca dati catastale, in pratica si anno unità immobiliare urbane nel sottosuolo con sovrastanti particelle catastali censite a terreni. Da un lato questo stato di cose ha comunque mantenuto separati i diritti esercitati tra le unità immobiliari urbane ed i diritti sulle aree sovrastanti. Comunque ritengo che il tipo mappale per aggiornamento delle mappe sia un'opera molto complessa che dovrà coinvolgere altre proprietà. All'urbano dovrà essere presentata nuova planimetria dell'immobile sub 36 che comprenda anche il locale al piano 2° sottostrada. Nella planimetria presentata nel 1979 faceva parte del locale ex sub 28 al piano 2° sottostrada anche un locale centrale termica tuttora esistente ed in disuso, centrale termica del locale. Nella planimetria del 1982 esso scompare. Si ritiene che tale accessorio sia rimasto di proprietà del venditore all'atto di 1982.

Tipo mappale aggiornamento mappa : € 2.000,00

Oneri totali : € 2.000,00

Magazzino al 1° e 2° interrato di un fabbricato edificato nell'anno 1972. Al piano 1° seminterrato si realizzava un locale magazzino di grande superficie con altezza utile interna parte m 2,30, parte m 2,90, con accesso carrabile tramite rampa da Via Gabelletta, denunciato in catasto part. 177 sub 16 con scheda n. 2036 del 16/06/73. Al piano 2° interrato si realizzava altra unità immobiliare magazzino denunciata in catasto part 177 sub 28 scheda n. 2074 del 03/07/73, adiacente alla precedente con altezza utile interna di m. 5,40. In pratica il soffitto di entrambi i locali è allo stesso livello, ma il pavimento no. L'accesso avviene tramite rampa da Via Orsa Maggiore. Di fatto entrambe i locali vengono utilizzati come sala da ballo (discoteca) autorizzata a sanatoria con Autorizzazione n.34766 del 05/02/79. Nell'elaborato grafico della autorizzazione a sanatoria si rileva che il magazzino sub 28, visto la notevole altezza era stato suddiviso in 2 piani collegati da scala a chiocciola interna. Al catasto sono presentate 2 variazioni, una della part 177 sub 16 che incorpora il piano 1 sottostrada ex part 177 sub 28 scheda n. 8137 del 15/12/79, l'altra della part 177 sub 28 del 2° piano sottostrada con altezza utile interna m. 2,625 scheda 8135 del 15/12/79. Dalle visure storiche banca dati catastale, alla part 177 sub 16 si rileva una mutazione per fusione del 15/12/79 ma la consistenza di mq. 683 sembra quella originale senza comprendere la porzione piano primo sottostrada ex part 177 sub 28.

In data 04/12/1982, precedente all'atto di vendita del 04/12/82 vengono presentate altre 2 variazioni, scheda 7335 per la part 177 sub 16 e scheda 7334 per la part 177 sub 28, più o meno identiche a quelle già presentate nell'anno 1979. Sulla scheda 7335 il catasto opera la fusione tra il sub 16 e il sub 28 assegnando nuovo subalterno sub 36. La fusione entra in atti il 24/05/1999, con nuova consistenza mq 858. Per la scheda 7334 si rileva annotazione del catasto "superata dalla scheda 7335". Il risultato è che in atti catastali l'attuale sub 36 non comprende il locale al piano 2 sottostrada attualmente non censito catastalmente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino al piano 1° sottostrada	sup reale lorda	900,00	1,00	900,00
Locale al piano 2° sottostrada	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
		1.050,00		1.050,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 45, particella 177, subalterno 36, categoria C/2, classe 2 consistenza mq 858, superficie piano S1 rendita € 930,55, Derivante da:Classamento del 04/12/1982 n. 7335.2/1982 in atti dal 24/05/1999

Deriva dalla fusione dei 2 magazzini sub 16 e sub 28

Note: Catastalmente magazzino, destinazione d'uso urbanistica "Sala da Ballo"

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona C8 microzona 3

- Magazzino	€/mq 660,00 - 840,00	Media €/mq 750,00 (stato normale di conservazione)
-------------	----------------------	--

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di €/mq. 600,00 per il magazzino per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

Pur considerando che il locale è stato utilizzato ed ha come destinazione d'uso urbanistica sala da ballo, ai fini estimativi il sottoscritto ritiene di effettuare la stima come locale uso magazzino per i seguenti motivi:

- 1) catastalmente è stato sempre classificato C/2
- 2) da indagini presso l'ufficio tecnico del comune non si è riusciti a trovare il certificato di agibilità come sala da ballo. Si ritiene che essa non sia mai stata rilasciata anche se di fatto l'attività è durata molti anni. E' indizio rilevante che il cambio d'uso urbanistico è stato rilasciato a sanatoria. Inoltre il certificato di agibilità avrebbe richiesto la variazione catastale in categoria D/3.
- 3) Di fatto la destinazione d'uso è attestata dall'ultima pratica edilizia. Autorizzazione a Sanatoria prot 34766 del 05/02/1979. In pratica essendo sprovvisto di agibilità e non esercitando l'attività da molti anni, il locale dovrebbe riacquisire tutte le autorizzazioni previste per i locali di pubblico spettacolo sottostando alle nuove normative non potendo a mio avviso usufruire delle normali deroghe di Legge previste in genere per gli esercizi esistenti.

Come locale ha delle caratteristiche poco favorevoli rispetto alle nuove normative: altezza interna molto bassa da derogare alle altezze minime previste, uscite di sicurezza forse non adeguate alle nuove normative.

Ove comunque si ammetta di poter realizzare un nuovo esercizio, sfruttando l'uso urbanistico autorizzato, i costi per l'adeguamento alle nuove normative in materia di sicurezza, antincendio, emissioni di rumore, ventilazione ecc. credo siano antieconomici rispetto ad altre strutture più adeguate e meglio adeguabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	1.050,00	630.000,00	630.000,00
			630.000,00	630.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 94.500,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.568,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00
- Detrazione in considerazione dello stato attuale immobile -25%	€ -157.500,00
- Detrazione in considerazione della altezza utile interna limitata -20%	€ -126.000,00
- Detrazione in considerazione dello sfavorevole andamento del mercato per immobili simili	€ -50.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 188.932,00**

L'Esperto alla stima
Geom. **Fabio Ciancuti**

ALLEGATI:

A- Visura Catastale, Estratto di Mappa, Planimetria Catastale

B- Planimetrie di Rilievo

C- Atto di Provenienza Rep. 22631 del 24-02-1994

D- Documentazione Fotografica

E- Copia Licenza Costruzione n. 22002 del 10-12-1971, Variante n. 3913 del 22-04-1972,
Variante n. 16717 del 05-09-1972, Variante n. 28970 del 16-12-1972, Abitabilità prot.
26483 del 23-10-1973, Istanza SUAP n. 1231 del 09-08-2006

F- Visura del Registro delle Imprese

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 209/2011

BENE IMMOBILE 3

ALLEGATO - B -

PLANIMETRIE DI RILIEVO

- ALLEGATI -

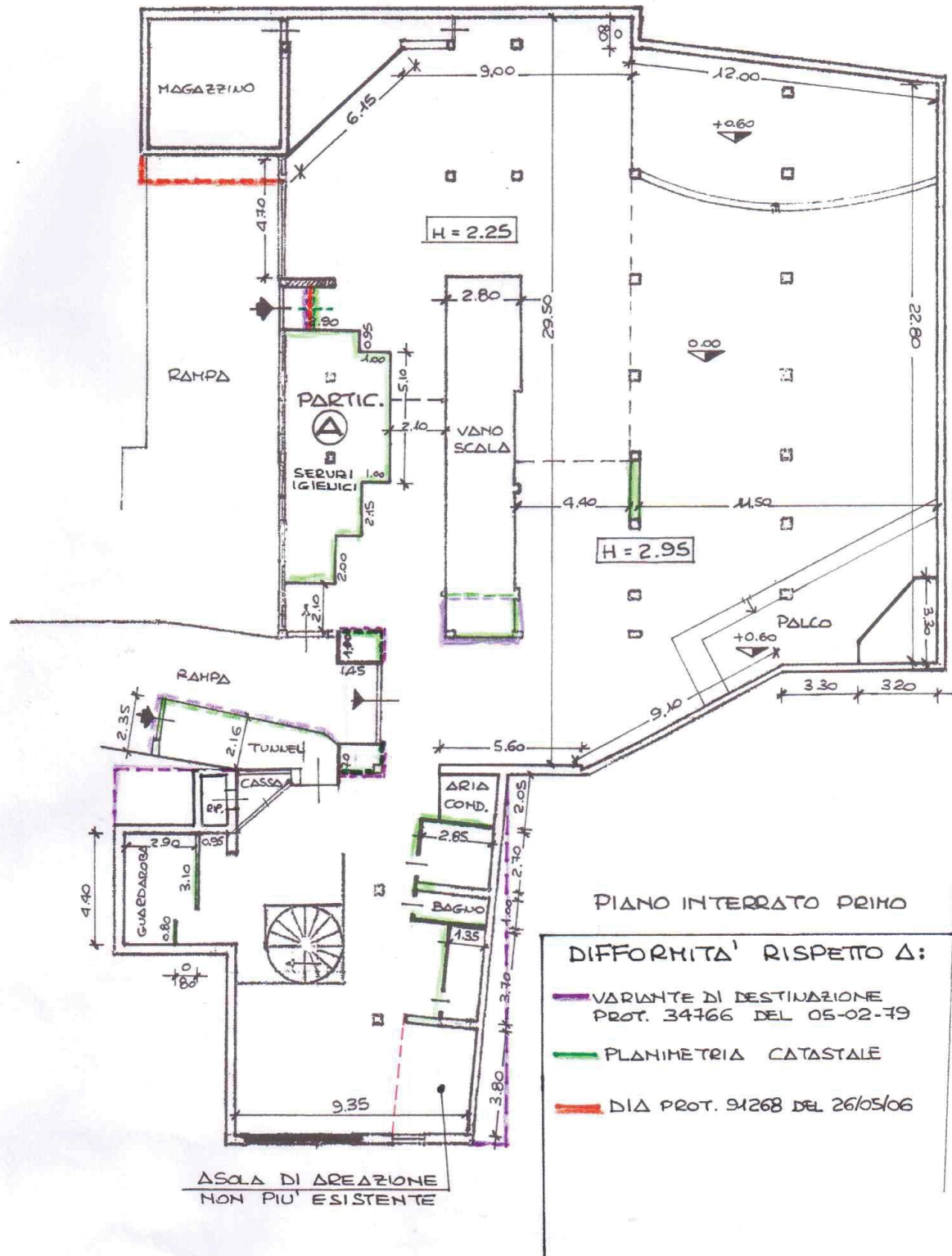
ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

PLANIMETRIA DI RILIEVO scala 1:200



- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

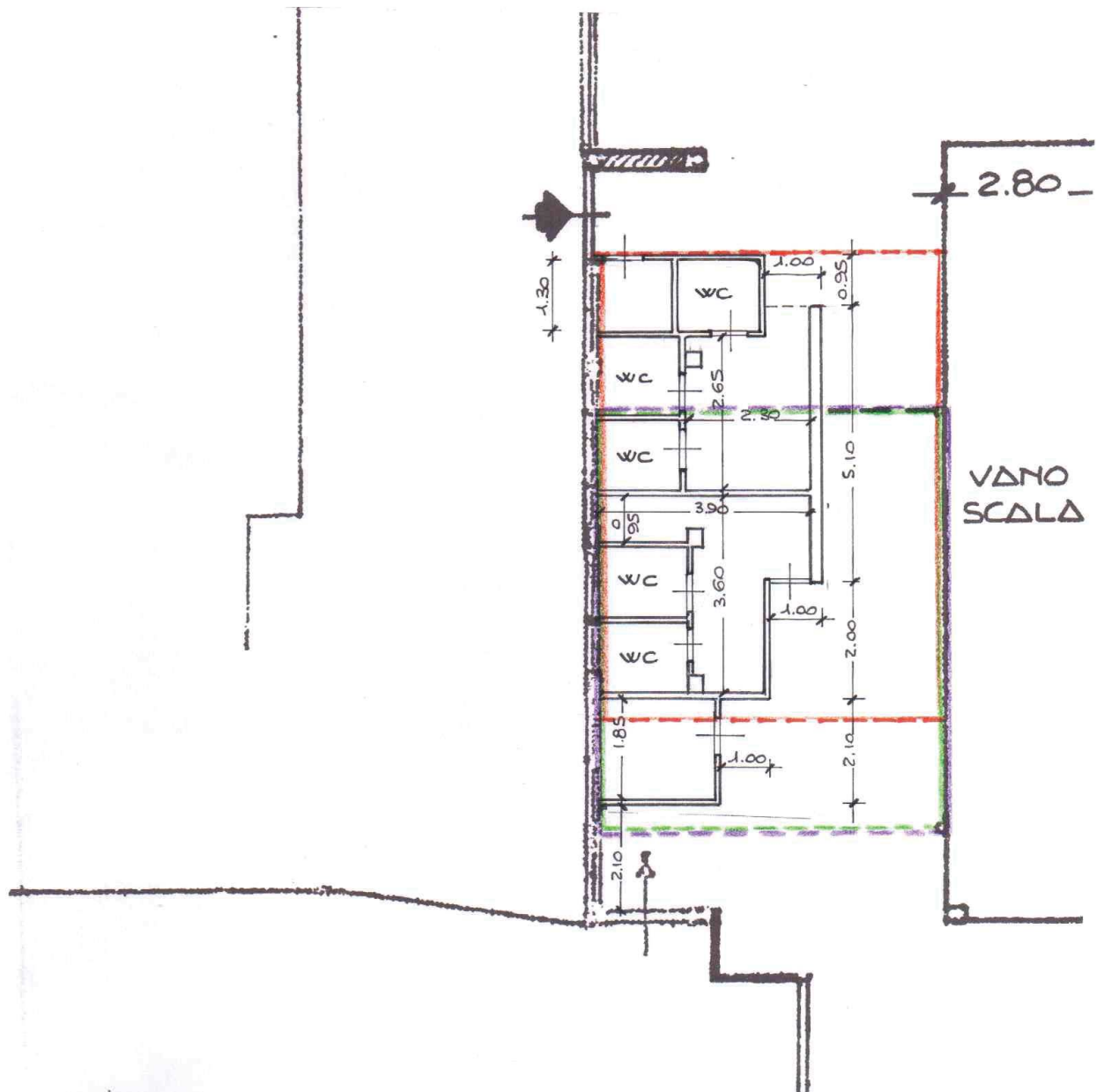
- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

PLANIMETRIA DI RILIEVO scala 1:100

• PARTICOLARE "A" •

(SERVIZI IGIENICI)



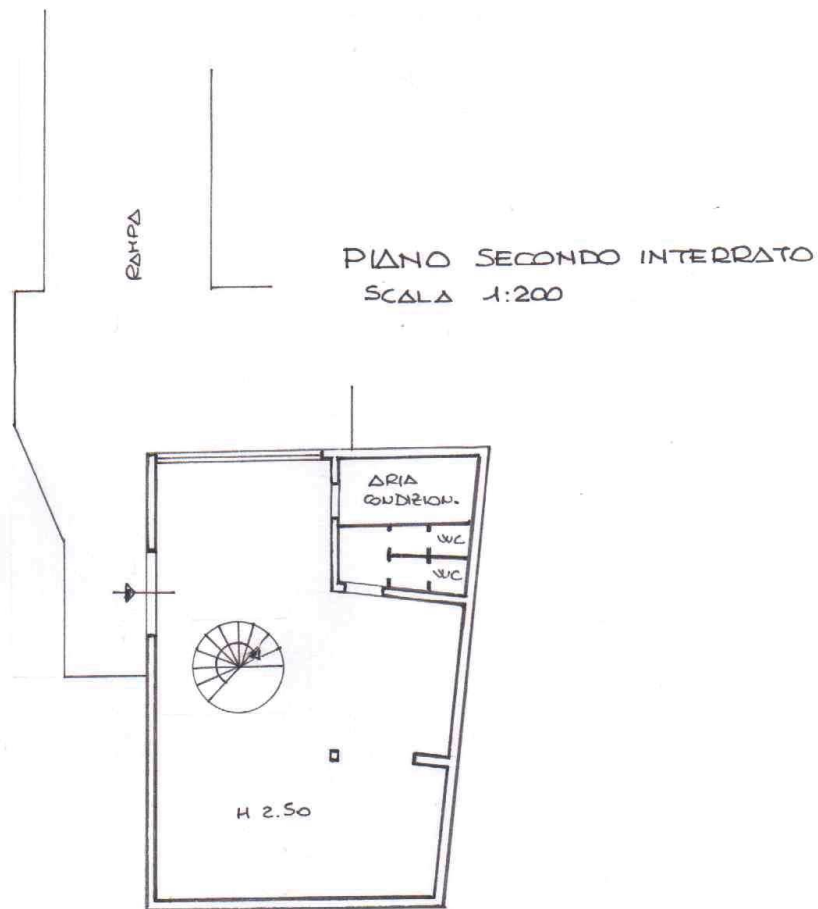
- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it



- PLANIMETRIA CASTALE RELATIVA ALL' EX SUB 28 NON IN ATTI

NON E' STATO POSSIBILE IL RILIEVO PER MANCANZA DI LUCE

- ALLEGATI -

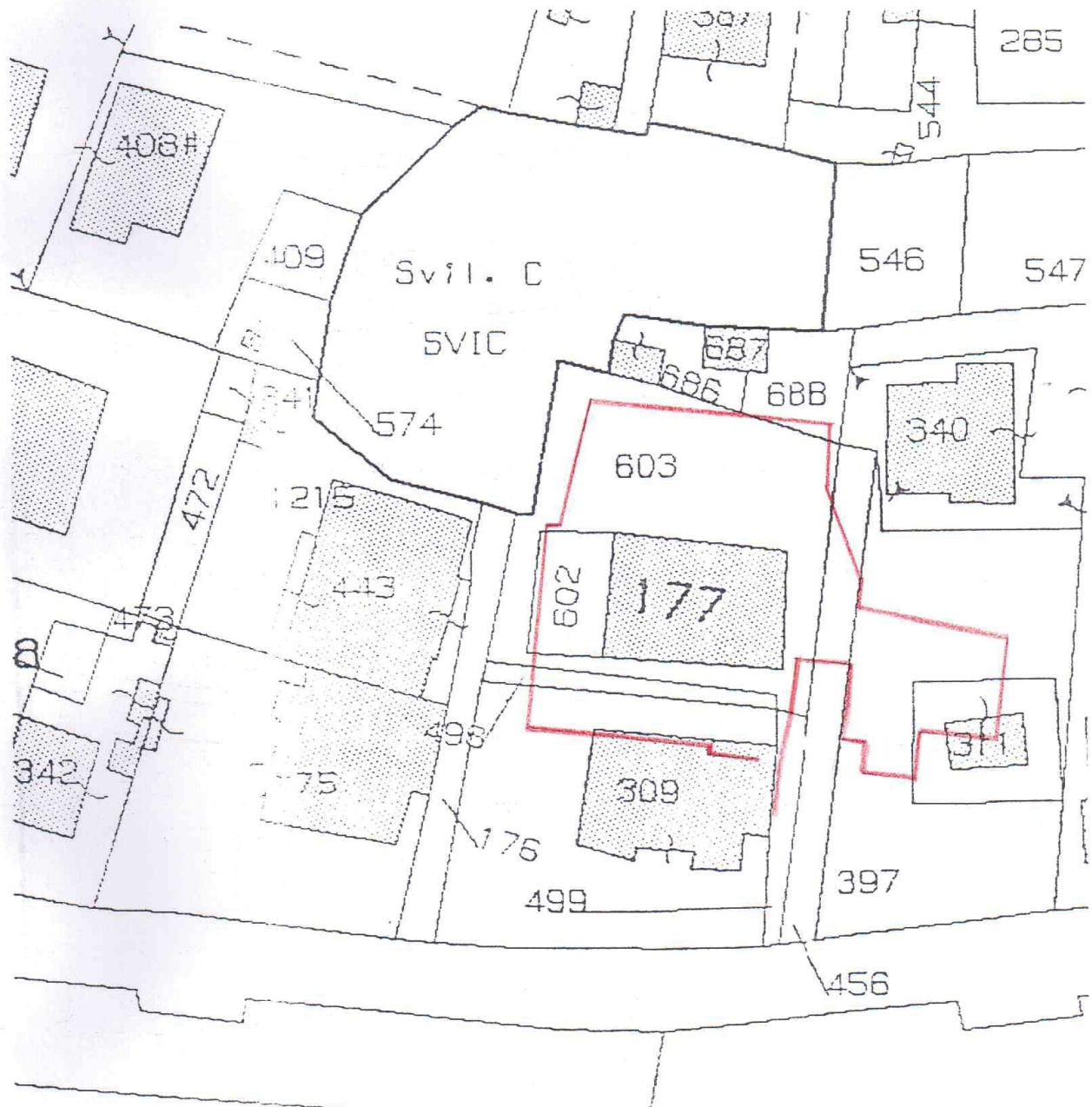
ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA
MAPPA INGOMBRO INTERRATO (Scale 1:500)



- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 209/2011

**BENE IMMOBILE 3
LOTTO 1**

ALLEGATO - D -

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it



- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

Foto **3**



INTERNO – Locale sub 36

Foto **4**



- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

Foto **5**



Foto **6**



- **ALLEGATI** -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

Foto **7**

PIANO 2° INTERRATO



Foto **8**



- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

Foto **9**



Foto **10**



Foto **11**



Foto **12**



Foto **13**



Foto **14**



- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 209/2011

Geom. Fabio CIANCUTI

- Via Tuderte 38 - 05035 - Narni Scalo (TR) - Tel - Fax 0744-733973 -

E-mail: fciancut@vodafone.it

Foto **15**



Foto **16**

