

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: **OMISSIS E OMISSIS**

N° Gen. Rep. N.102/2019

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

**28.10.2020 ore 10.30**

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott.ssa PALMERI ILARIA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001+ Lotto 002**

Esperto alla stima: **Arch. Veronica Giorgi**

Codice fiscale: GRGVNC79A42L117Z

Partita IVA: 01539570554

Studio in: Via Castello n.68 - 05100 Terni (TR)

Telefono:348.4729970

Email: emmegi.veronica@gmail.com

Pec: veronica.giorgi@archiworldpec.it

---

Beni in **(Terni)**

Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)

**Lotto: 001**

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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nato a OMISSIS il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato con la Sig.ra OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

**1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nata a OMISSIS il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata con il Sig. OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS**

Comune di Terni, Catasto dei Fabbricati, **Foglio n.100 Particella n.468**

**Subalterno n.3**, categoria catastale: D/7, rendita euro: 6.249,13

Al laboratorio artigianale sopra descritto e localizzato al piano terra si aggiunge un magazzino situato al piano interrato e così catastalmente identificato:

Intestazione: **1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS**

Comune di Terni, Catasto dei Fabbricati, **Foglio n.100 Particella n.468**

**Subalterno n.4**, categoria catastale: C/2, classe n.5, consistenza: 189 mq, Superficie totale: 218 mq, rendita euro: 351,40

Note: **Dalle visure storiche catastali per immobile e per soggetto i beni sopra descritti risultano intestati esclusivamente al Sig. OMISSIS**

Per una corretta descrizione catastale sarebbe consigliabile intervenire modificandone l'intestazione e includendo la Sig.ra OMISSIS proprietaria per comunione dei beni della metà della piena proprietà.

Derivante da: **ATTO DI COMPRAVENDITA del OMISSIS Rep. n. OMISSIS**  
Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo Trascritto presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G.n. OMISSIS  
Il Sig. OMISSIS, acquista in regime di comunione dei beni dal Sig. OMISSIS  
l'appezzamento di terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune  
di Terni al Foglio n.100 p.463 p.464 p.468 p.493 p.494 Località Sabbione.

- Con giusta tipo mappale 1338/91 (n.1329.1.1991), i mappali  
463,464,493,494 sono stati uniti al mappale 468 trasformato in Ente  
Urbano di circa 20 are.
- Con giusta Denuncia di Costituzione, del 30.10.1991 (n.3044.1/1991)  
il fabbricato costruito sul mappale 468 è stato accatastato al  
Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n.100 particella  
n.468 subalterni 1,3,4 e 5. Il s.2 è stato soppresso.

**Note:** Si segnala l'esistenza della particella distinta al catasto dei Fabbricati  
del Comune di Terni al **F.100 p.468 s.1** sempre di proprietà degli esecutati,  
bene comune non censibile, che include la corte comune e le scale  
interne all'immobile. Per quanto riguarda la superficie esterna destinata a  
corte comune, questa risulta comunque pignorata e rientra nell' Ente  
Urbano di consistenza 20 are, distinto al Catasto dei Terreni F.100 p.468, per  
quanto riguarda le scale, viene pignorato il terreno su cui insiste il corpo  
scala ma non le scale stesse.

**SI SEGNALE CHE:**

In data OMISSIS con ATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE  
DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, Rep. OMISSIS Pubblico Ufficiale Anellino  
Marco Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in  
data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G.n. OMISSIS, il Sig. OMISSIS con il consenso  
della Sig.ra OMISSIS, concede gli immobili oggetto di pignoramento in  
godimento alla società OMISSIS di cui Amministratore unico e Legale  
Rappresentante è il figlio, Sig. OMISSIS. La durata della concessione del  
godimento è stabilita in anni 10 a decorrere dalla data del contratto. Alla  
parte conduttrice (OMISSIS) è riconosciuto il diritto di acquistare gli immobili,  
tale diritto potrà essere esercitato a partire da un anno dal contratto ed  
almeno 120 gg prima della scadenza del termine di durata della  
concessione del godimento. Viene stabilito un canone mensile che la parte  
conduttrice riconosce alla concedente pari a 1.000 euro oltre I.V.A. ed un  
prezzo di vendita pari a 300.000,00 euro oltre I.V.A. In occasione della  
stipula dell'atto di compravendita, la parte conduttrice per l'acquisto degli  
immobili, dovrà pertanto versare alla parte concedente il prezzo sopra  
convenuto, decurtato dell'importo complessivo della componente dei  
canoni da imputare al prezzo di cessione, versato sino a quel momento.

**Confini:** Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.100 p.462,  
F.100 p.480, F.100 p.465, F.100 p.63, Strada Comunale.

Conformità catastale: Dai sopralluoghi effettuati sono state riscontrate  
difficoltà nella distribuzione interna degli ambienti, tra le planimetrie  
catastali depositate e lo stato dei luoghi. Per quanto sopra non è possibile  
dichiarare la conformità catastale, difficoltà sanabile attraverso  
aggiornamento delle planimetrie catastali.

**SI SEGNALE CHE:**

Sul fronte posteriore dell'immobile, gli esecutati hanno esteso senza diritto il confine di proprietà, assorbendo una fascia di circa 2.5 m di proprietà del Comune di Terni, distinta con al F.100 p.63 ed una fascia di circa 6 m di proprietà dell'Enel distinta al F.100 p.235, per un complessivo di circa 8.5 m. La fascia, che tra le cose include un traliccio, si estende per tutta la larghezza del lotto, ed accoglie manufatti in lamiera che ospitano depositi, pollai e assimilati.

Regularizzabile tramite demolizione e ripristino delle condizioni iniziali.

**Non si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferia

**Area urbanistica:** industriale - artigianale

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni, Sangemini, Amelia

**Caratteristiche zone limitrofe:** produttive, artigianali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Fluviale del Nera

**Attrazioni storiche:** Narni, Ponte di Augusto

**Principali collegamenti pubblici:** Linea di autobus urbana

**Servizi offerti dalla zona:** Bar, tavole calde, forniture commerciali all'ingrosso carrozzerie, etc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**sito in (Terni), Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

Occupato dalla OMISSIS, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, numero di iscrizione, Codice Fiscale e P.I. OMISSIS, R.E.A. – OMISSIS, Amministratore Unico e legale rappresentante della Società, Sig. OMISSIS, nato a Terni il giorno OMISSIS, figlio del Sig OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS.

In forza di ATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, Rep. OMISSIS del OMISSIS, Pubblico Ufficiale Anellino Marco Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G.n. OMISSIS

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Merchant- Banca per le Piccole e medie Imprese Spa, contro OMISSIS e OMISSIS. Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Capitale OMISSIS euro Totale OMISSIS euro. Rogito Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo, in data OMISSIS Rep. OMISSIS, Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS, R.P. n. OMISSIS R.G. n. OMISSIS.

**Nota:** Oltre quelli della presente esecuzione immobiliare, furono inoltre oggetto di questa ipoteca anche gli immobili distinti al Catasto dei Fabbricati di Terni F.126 p.83 s.3 e s.7 e poi venuti dagli esecutati al figlio Sig. OMISSIS, con atto di compravendita in data OMISSIS Rep. OMISSIS, Pubblico Ufficiale Notaio Anellino Marco, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G. n. OMISSIS

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, contro OMISSIS debitore ipotecario e OMISSIS terzo datore di ipoteca per la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Capitale OMISSIS, Totale OMISSIS euro. Durata 10 anni. Rogito Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo in data OMISSIS Rep. OMISSIS, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**4.2.2 Pignoramenti:**

**PIGNORAMENTO** favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro OMISSIS e OMISSIS per la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Giudiziario in data OMISSIS Rep. OMISSIS Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P.n. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Catastale al 18.02.2020  
Ipotecaria al 07.08.2020

**Note:** il creditore procedente, Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva redatta dal Dott. Cutino Ferdinando, notaio in Besozzo (VA).

Sono stati indicati i dati catastali storici ed attuali, la certificazione risale all'atto di provenienza dei beni, trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**sito in (Terni)Via Maestri del Lavoro n.36 Terni (TR)**

**CONDOMINIO NON PRESENTE**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** sì, esclusivamente al piano terra, zona uffici e laboratorio, introducendo l'uso di semplici rampe.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** PRESENTE

**Indice di prestazione energetica:** per il s.3 CLASSE D

**Note Indice di prestazione energetica:** redatto dal Geom. Daniela Spaccini, iscritta all'Ordine Geometri di Terni n.886. Validità al 31.12.2020

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') – OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') dal 21.02.1989 ante ventennio ad oggi. In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del OMISSIS Rep. n. OMISSIS Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G.n. OMISSIS Il Sig OMISSIS acquista in regime di comunione dei beni dal Sig. OMISSIS, nato a Terni il OMISSIS e sua moglie Sig.ra OMISSIS nata a Terni il OMISSIS

**Note:** La vendita fu subordinata all'approvazione della Giunta Municipale del Comune di Terni, con Deliberazione del OMISSIS n. OMISSIS, di cui prese atto il Comitato di Controllo della Regione Umbria con decisione n. OMISSIS del OMISSIS che autorizzò la Ditta OMISSIS a vendere il lotto di terreno a soggetto che avesse i requisiti necessari e svolgesse attività non in contrasto con le previsioni e le destinazioni del piano.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') – OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') dal 23.09.1985 ante ventennio al 21.02.1989. I Sig.ri sopra citati acquistano con Convenzione dal Comune di Terni, l'appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad insediamenti produttivi e compreso nel Piano delle Aree Produttive (PAIP) formato ai sensi della Legge n.865 del 1971 e successive modificazioni.

**Convenzione n. OMISSIS del OMISSIS**

Convenzione a rogito Aroldo Morelli, Segretario Generale del Comune di Terni, resa esecutiva dal Comitato di Controllo della Regione dell'Umbria in data OMISSIS n. OMISSIS registrata a Terni il OMISSIS n. OMISSIS vol. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Sito in **(Terni) in Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

**Identificativo:** Prof. n. OMISSIS

**Intestazione:** OMISSIS

**Tipo di pratica:** Concessione Edilizia

**Rilasciata in data:** OMISSIS

**Inizio lavori:** 08.01.1987

**Progettista:** Ing. OMISSIS

**Agibilità:** non pervenuta

Sito in **(Terni) in Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

**Identificativo:** Prof. n. OMISSIS

**Intestazione:** OMISSIS

**Tipo di pratica:** Concessione per il completamento di opere

**Rilasciata in data:** 25.03.1993

**Certificato di agibilità: NON PERVENUTO**

Disciplinato dalla L.R. n.1 del 28.01.2015 art. n.137 e n.138 viene rilasciato dal SUAPE ed attesta che l'immobile corrisponde al titolo edilizio assentito dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti installati.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici di riferimento non è stato pervenuto alcun Certificato di Agibilità.

Tale certificato potrà essere richiesto presentando tutto la documentazione ritenuta idonea dal SUAPE.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Dal confronto tra quanto approvato dal Comune di Terni attraverso la Concessione Edilizia rilasciata il OMISSIS e la successiva concessione per il completamento di opere del OMISSIS e quanto riscontrato nello stato dei luoghi, lo scrivente CTU segnala al piano terra, un diverso sistema degli accessi pedonali tra cui la costruzione di una rampa di scale che collega direttamente l'esterno al pianerottolo della scala che porta internamente dal piano terra degli uffici al piano superiore destinato ad abitazione.

Si segnala inoltre la realizzazione di una parete vetrata sul fronte est della sala espositiva, la mancata realizzazione di una rampa interna di collegamento al magazzino situato al piano inferiore ed al suo posto la realizzazione di servizi igienici, l'esecuzione di un montacarichi non indicato nelle planimetrie di progetto, una diversa distribuzione interna ed uso di alcuni ambienti, nonché la mancata realizzazione di un pilastro del laboratorio, quello che nel progetto approvato è vicino alla porta di collegamento tra gli uffici e il laboratorio stesso.

Difformità sanabili attraverso Scia in sanatoria.

Visto anche, quanto già precedentemente segnalato in merito ai manufatti abusivi situati sul fronte posteriore dell'immobile al di fuori del confine di proprietà, difformità sanabile attraverso la demolizione ed il ripristino delle condizioni iniziali, non si dichiara la conformità edilizia.

**7.1 Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Comune di Terni – Nuovo P.R.G. DCC n.307 del 15.12.2008 Approvazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	nessuno
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	EX AREA PAIP – ad oggi ricade in Zona Omogenea D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note	Vincolo molto elevato di vulnerabilità dei corpi idrici sotterranei art.39

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in un'area a carattere prevalentemente produttivo artigianale ed industriale, nella zona periferica del quadrante ovest della città di Terni. Al piano terra, sono localizzati gli uffici i locali espositivi, i servizi ed il laboratorio artigianale. Al piano interrato il magazzino. Fanno da collegamento interno una rampa di scale ed un montacarichi per la movimentazione della materia prima.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

#### **1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nato a OMISSIS il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato con la Sig.ra OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

#### **1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nata a OMISSIS (RI) il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata con il Sig. OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

### **Superficie commerciale complessiva di circa: 2.217,57 mq**

L'edificio è stato costruito negli anni: inizio lavori in data 08.01.1987

L'unità immobiliare è identificata con il numeron.36, gli uffici la sala espositiva il magazzino ed i servizi hanno un'altezza interna di circa 2.70 m, il laboratorio artigiano circa 5.40 m

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile gode di una generale discreta condizione di salute, fatta eccezione per il piano interrato, destinato al magazzino/deposito della merce in cui si segnalano infiltrazioni di acqua per umidità di risalita. La recente rottura di una pompa ad immersione, ora in manutenzione e finalizzata ad agevolare lo smaltimento delle acque piovane, ha causato un parziale allagamento (ora risolto) del piano stesso. Si riscontrano muffe ed efflorescenze.

Allo stesso modo si segnalano infiltrazioni attraverso alcuni punti della copertura.

### **SI SEGNALE CHE:**

La copertura dell'area destinata al laboratorio, una superficie di circa 600 mq, è completamente realizzata in un doppio sistema di lastre di Eternit. Secondo quanto disposto dalla Legge 27.03.1992 n.257 dal Decreto Ministeriale 06.09.1994 dal T.U. in tema di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro D.Lgs 09.04.2008 n.81 e successive, vige l'obbligo della valutazione del rischio, del controllo e della manutenzione periodica. La presenza di manufatti contenenti amianto in un edificio non comporta di per sé un pericolo per la salute degli occupanti. Se il manufatto è di tipo compatto ed in buone condizioni è estremamente improbabile che vengano rilasciate delle fibre nell'aria. Diversamente, qualora fosse friabile, deteriorato e degradato la possibilità sarebbe senz'altro superiore e comporterebbe l'obbligo di procedere con ispezioni indagini prelievi di una ditta specializzata finalizzati a valutare il rischio di dispersione delle fibre e quindi il livello di minaccia per la salute dell'uomo.

**In questo caso, il sussistere di fenomeni di infiltrazione d'acqua attraverso la copertura segnalati dal titolare costituisce un segno del suo degrado che potrebbe portare con sé il dilavamento o la dissoluzione della componente cementizia e delle fibre in essa contenute. Si suggerisce quindi di delegare ad una ditta specializzata il compito di stabilire l'effettivo stato di salute della copertura.**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: cemento armato

Strutture verticali                      materiale: c.a.  
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                            tipologia: misti  
materiale: legno, ferro, pvc  
protezione: nessuna  
materiale: -  
condizioni: buone

Infissi interni                            tipologia: a battente  
materiale: pvc  
condizioni: buone

Manto di copertura                    materiale: Eternit  
coibentazione: presente da progetto –pannelli in  
fibra di vetro  
condizioni: da accertare

Pareti esterne                            materiale: cls  
coibentazione: presenta da progetto- polistirene  
espanso in lastre  
condizioni: buone

Pavim. Interna                            materiale: gres - marmo  
condizioni: buone

Portone di ingresso                    tipologia: anta doppia  
materiale: legno e vetri doppi  
condizioni: buone

Impianti:

Antifurto                                    Non presente

Elettrico                                    tipologia: in corrugato sfilabile  
tensione: 220V

	condizioni: da accertare conformità: da accertare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da accertare conformità: da accertare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale condizioni: da accertare conformità: da accertare
Termico	tipologia: autonomo con centrale termica alimentazione: gas diffusori: radiante a pavimento con serpentine il piano interrato non ha impianto di riscaldamento condizioni: da accertare conformità: da accertare

## PIANO TERRA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sala esposizione	Sup. commerciale	69,31	1,00	69,31
disimpegno	Sup. commerciale	10,34	1,00	10,34
magazzino	Sup. commerciale	12,35	1,00	12,35
wc 1	Sup. commerciale	13,92	1,00	13,92
coll. verticali	Sup. commerciale	12,83	1,00	12,83
coll. orizzontali	Sup. commerciale	38,08	1,00	38,08
Ufficio 1	Sup. commerciale	12,61	1,00	12,61
Ufficio 2	Sup. commerciale	14,37	1,00	14,37
Ufficio 3	Sup. commerciale	14,33	1,00	14,33
Ufficio 4	Sup. commerciale	14,96	1,00	14,96
laboratorio	Sup. commerciale	605,88	1,00	605,88
mensa	Sup. commerciale	17,82	1,00	17,82
servizi igienici 2 - 3	Sup. commerciale	15,40	1,00	15,40
Centrale termica	Sup. commerciale	14,08	1,00	14,08
Deposito	Sup. commerciale	18,04	1,00	18,04
Superficie esterna	Sup. commerciale	1.115,68	0,1	111,57
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>2.000 mq</b>		<b>977,85 mq</b>

## PIANO INTERRATO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino 1	Sup. commerciale	112,67	0,50	56,33
Magazzino 2	Sup. commerciale	63,35	0,50	31,67
Magazzino 3	Sup. commerciale	15,40	0,50	7,70
Servizi igienici	Sup. commerciale	5,86	0,50	2,93
Collegamenti verticali + disimpegno	Sup. commerciale	20,29	0,50	10,14
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>217,57 mq</b>		<b>108,78 mq</b>

**TOTALE LOTTO 1**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	Sup. commerciale	2.000	1,00-0,1	977,85
Piano interrato	Sup. commerciale	217,57	0,5	108,78
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>2.217,57 mq</b>		<b>1.086,63 mq</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:****8.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 001, oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, vista la natura del bene, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadro commerciale definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui **la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) **e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento ai vani principali e a servizio indiretto dei vani principali.**

Nel computo della superficie commerciale, lo scrivente non ha tenuto conto della superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e cavedi.

La superficie commerciale **PER IL LOTTO 1** è data dalla somma di:

**a. Vani principali e accessori diretti misurati come segue:**

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- **nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;**

**b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

**c. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (IV Trimestre 2019), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (I semestre 2019), Agenzie immobiliari di Terni di comprovata fiducia ed esperienza sul territorio.

**PER IL LOTTO 1**

Dal listino immobiliare redatto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, (IV Trimestre 2019)** per immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare, la forbice di quotazione, va da **400 euro/mq a 500 euro/mq**, per capannoni artigianali situati in periferia ed in stato conservativo abitabile.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari **dell'OMI (I semestre 2019)**, per immobili a destinazione produttiva, nella tipologia laboratori, stato di conservazione normale, la forbice è compresa tra **600 euro/mq e 900 euro/mq**.

La media delle quotazioni desunte dallo scrivente CTU, attraverso indagini svolte presso **agenzie immobiliari di Terni**, individua una forbice compresa tra **500 euro/mq e 800 euro/mq**.

Sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione dei sopralluoghi, valutato lo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti, la posizione geografica, l'esposizione, il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a **600 euro/mq**.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente (mq)	Sup. lorda (mq)	Valore intero medio ponderale (euro)	Valore diritto e quota (euro)
A	LOTTO 1	1.086,63	2.217,57	651.978,00	651.978,00
<b>651.978,00    651.978,00</b>					

#### **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.):

**€97.796,70**

Spese necessarie per l'aggiornamento catastale, dell'estratto di mappa e della intestazione castale dei beni.  
(comprensivo della parcella del tecnico abilitato).

**€ 4.000,00**

Spese per la demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi e realizzazione nuova recinzione (a corpo).

**€ 6.000,00**

Spese per il rilascio del Certificato di Agibilità  
(costi ed oneri fissi, dichiarazioni di conformità degli impianti, delle strutture, costo gestione pratica, varie ed eventuali).

**€ 10.000,00**

Spese necessarie per la regolarizzazione edilizia.  
(costi di gestione pratica, parcella tecnico incaricato, sanzioni varie ed eventuali)

**€ 7.000,00**

Sopralluogo di una ditta specializzata nello smaltimento di Eternit, prelievo di un campione e analisi.

**€ 500,00**

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 526.681,30**

**Il prezzo base d'asta sopra indicato, non tiene conto delle eventuali spese da sostenere, qualora il sopralluogo della ditta specializzata a valutare il rischio di contaminazione da Eternit, riscontrasse l'obbligo di intervento sulla copertura.**

Qualora l'intervento dovesse contemplare l'obbligo di rimozione della copertura preesistente e la realizzazione di una nuova, da una media dei preventivi si riepilogano a seguire le principali voci di spesa:

Oneri per la redazione e spedizione di apposito piano di lavoro e di tutte le comunicazioni necessarie agli organi competenti (ASL) per il rilascio delle dovute autorizzazioni in materia di interventi su materiali pericolosi e/o cancerogeni. Attrezzatura necessaria per la lavorazione. Fornitura di tutti i materiali per le lavorazioni in oggetto, la direzione e l'organizzazione tecnica, la fornitura della manodopera sia specializzata che qualificata e di manovalanza per l'esecuzione dei lavori. Adozione di tutti gli accorgimenti e di tutti i dispositivi atti a tutelare l'incolumità degli operai (uso di appositi dispositivi di protezione individuale dei lavoratori quali ad es. tuta in tyvek, maschere facciali, calzari, guanti etc..) e del pubblico; Piano operativo di sicurezza relativo alle lavorazioni  
**€ 500,00**

Predisposizione e utilizzo di attrezzatura e dispositivi di protezione antinfortunistica, tutti rispondenti alle norme di legge per tutelare la sicurezza e la salute dei lavoratori. Allestimento e apertura cantiere, delimitazione dell'area interessata alla bonifica, definizione delle zone di stoccaggio materiali pericolosi e attrezzature. Parapettatura perimetrale. Castello per accesso in quota degli operatori. Camion gru, semoventi, sollevatori telescopici ecc.  
**€ 3.000,00**

Rimozione/smontaggio della copertura mediante sviamento dei fissaggi con utensili manuali allo scopo di evitare eventuali rotture di lastre. Calo a terra degli stessi con mezzi idonei. Confezionamento dei materiali rimossi su pallets. Etichettatura e imballaggio a norma di legge. Trasporto e smaltimento degli stessi presso discarica autorizzata.

LASTRE DI COPERTURA Mq 600 circa €/mq 10,00

LASTRE DI CONTROSOFFITTO Mq 600 €/mq 10,00

LANA DI ROCCIA Mq 600 circa €/mq 2,50

Rimozione e smaltimento Eternit: **€ 13.500,00**

I costi per la realizzazione di una nuova copertura sono variabili e strettamente connessi alla tipologia di copertura scelta, alle soluzioni tecnologiche adottate, ai materiali scelti e alla presenza o meno di una coibentazione.

Vista l'ampia gamma di possibilità, lo scrivente CTU esprime una forbice, da un minimo ad un massimo, individuando poi nella media tra i due valori, la possibile soluzione adottabile.

Realizzazione nuova copertura: 60-120 euro/mq

Costo stimato circa 90 euro/mq: **€ 54.000**

Sono esclusi dal presente conteggio i costi per la presentazione della pratica, le autorizzazioni, la parcella del tecnico incaricato.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (senza la rimozione dell'Eternit e la realizzazione di una nuova copertura):  
€ 526.681,30**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (inclusa la rimozione dell'Eternit e la realizzazione di una nuova copertura):  
€ 455.681,30**

Beni in **(Terni)**

Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)

**Lotto: 002**

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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nato a OMISSIS il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato con la Sig.ra OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

**1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nata a OMISSIS il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata con il Sig. OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS**

Comune di Terni, Catasto dei Fabbricati, **Foglio n.100 Particella n.468**

**Subalterno n.5**, categoria catastale: A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani  
superficie catastale 22mq, rendita euro: 735,95

Note: **Dalle visure storiche catastali per immobile e per soggetto il bene sopra descritto risulta intestato esclusivamente al Sig. OMISSIS.**

Per una corretta descrizione catastale sarebbe consigliabile intervenire modificandone l'intestazione e includendo la Sig.ra OMISSIS proprietaria per comunione dei beni della metà della piena proprietà.

Derivante da: **ATTO DI COMPRAVENDITA del OMISSIS Rep. n. OMISSIS**

Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo Trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n OMISSIS R.G.n. OMISSIS

Il Sig. OMISSIS, acquista in regime di comunione dei beni dal Sig. OMISSIS

l'appezzamento di terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Terni al Foglio n.100 p.463 p.464 p.468 p.493 p.494 Località Sabbione.

- Con giusta tipo mappale 1338/91 (n.1329.1.1991), i mappali 463,464,493,494 sono stati uniti al mappale 468 trasformato in Ente Urbano di circa 20 are.
- Con giusta Denuncia di Costituzione, del 30.10.1991

(n.3044.1/1991), il fabbricato costruito sul mappale 468 è stato accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n.100 particella n.468 subalterni 1,3,4 e 5. Il s.2 è stato soppresso.

**Note:** Si segnala l'esistenza della particella distinta al catasto dei Fabbricati del Comune di Terni al **F.100 p.468 s.1** sempre di proprietà degli esecutati, bene comune non censibile, che include la corte comune e le scale interne all'immobile. Per quanto riguarda la superficie esterna destinata a corte comune, questa risulta comunque pignorata e rientra nell' Ente Urbano di consistenza 20 are, distinto al Catasto dei Terreni F.100 p.468, per quanto riguarda le scale, viene pignorato il terreno su cui insiste il corpo scala ma non le scale stesse.

**SI SEGNALE CHE:**

In data OMISSIS con ATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, Rep. OMISSIS Pubblico Ufficiale Anellino Marco Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G.n. OMISSIS, il Sig. OMISSIS con il consenso della Sig.ra OMISSIS, concede gli immobili oggetto di pignoramento in godimento alla società OMISSIS di cui Amministratore unico e Legale Rappresentante è il figlio, Sig. OMISSIS. La durata della concessione del godimento è stabilita in anni 10 a decorrere dalla data del contratto. Alla parte conduttrice (OMISSIS) è riconosciuto il diritto di acquistare gli immobili, tale diritto potrà essere esercitato a partire da un anno dal contratto ed almeno 120 gg prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento. Viene stabilito un canone mensile che la parte conduttrice riconosce alla concedente, pari a 1.000 euro oltre I.V.A. ed un prezzo di vendita pari a 300.000,00 euro oltre I.V.A. In occasione della stipula dell'atto di compravendita, la parte conduttrice per l'acquisto degli immobili, dovrà pertanto versare alla parte concedente il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione, versato sino a quel momento.

**Confini:** Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.100 p.468 s.3

Conformità catastale: Dai sopralluoghi effettuati sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna degli ambienti, tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi. Per quanto sopra non è possibile dichiarare la conformità catastale, difformità sanabile attraverso aggiornamento delle planimetrie catastali.

**Non si dichiara la conformità catastale**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferia

**Area urbanistica:** industriale - artigianale

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni, Sangemini, Amelia

**Caratteristiche zone limitrofe:** produttive, artigianali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Fluviale del Nera

**Attrazioni storiche:** Narni, Ponte di Augusto

**Principali collegamenti pubblici:** Linea di autobus urbana

**Servizi offerti dalla zona:** Bar, tavole calde, forniture commerciali all'ingrosso carrozzerie, etc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**sito in (Terni), Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

Occupato dalla OMISSIS, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, numero di iscrizione, Codice Fiscale e P.I. OMISSIS, R.E.A. – OMISSIS, Amministratore Unico e legale rappresentante della Società, Sig. OMISSIS, nato a Terni il giorno OMISSIS, figlio del Sig. OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS.

In forza di ATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, Rep. OMISSIS del OMISSIS Pubblico Ufficiale Anellino Marco Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G.n. OMISSIS

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni*

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Merchant- Banca per le Piccole e medie Imprese Spa, contro OMISSIS e OMISSIS. Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale OMISSIS euro Totale OMISSIS euro. Rogito Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo, in data OMISSIS Rep. OMISSIS, Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS, R.P. n. OMISSIS R.G. n. OMISSIS.

**Nota:** Oltre quelli della presente esecuzione immobiliare, furono inoltre oggetto di questa ipoteca anche gli immobili distinti al Catasto dei Fabbricati di Terni F.126 p.83 s.3 e s.7 e poi venuti dagli esecutati al figlio Sig. OMISSIS, con atto di compravendita in data OMISSIS Rep. OMISSIS, Pubblico Ufficiale Notaio Anellino Marco,

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G. n. OMISSIS

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, contro OMISSIS debitore ipotecario e OMISSIS terzo datore di ipoteca per la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Capitale OMISSIS euro, Totale OMISSIS euro. Durata 10 anni. Rogito Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo in data OMISSIS Rep. OMISSIS, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO** favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro OMISSIS e OMISSIS per la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Giudiziario in data OMISSIS Rep. OMISSIS Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P.n. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Catastale al 18.02.2020  
Ipotecaria al 07.08.2020

**Note:** il creditore precedente, Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva redatta dal Dott. Cutino Ferdinando, notaio in Besozzo (VA).

Sono stati indicati i dati catastali storici ed attuali, la certificazione risale all'atto di provenienza dei beni, trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**  
**sito in (Terni)Via Maestri del Lavoro n.36 Terni (TR)**

**CONDOMIO NON PRESENTE**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** PRESENTE

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE E

**Note Indice di prestazione energetica:** redatto dal Geom. Daniela Spaccini,  
iscritta all'Ordine Geometri di Terni n.886. Validità al 31.12.2020

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') – OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') dal **21.02.1989 ante ventennio ad oggi**. In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del OMISSIS Rep. n. OMISSIS Pubblico Ufficiale Notaio Federici Filippo Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G.n. OMISSIS Il Sig. OMISSIS, acquista in regime di comunione dei beni dal Sig. OMISSIS, nato a Terni il OMISSIS e sua moglie Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS.

**Note:** La vendita fu subordinata all'approvazione della Giunta Municipale del Comune di Terni, con Deliberazione del OMISSIS n. OMISSIS, di cui prese atto il Comitato di Controllo della Regione Umbria con decisione n.8590 del OMISSIS che autorizzò la Ditta OMISSIS a vendere il lotto di terreno a soggetto che avesse i requisiti necessari e svolgesse attività non in contrasto con le previsioni e le destinazioni del piano.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') – OMISSIS (1/2 PIENA PROPRIETA') dal **23.09.1985 ante ventennio al 21.02.1989**. I Sig.ri sopra citati acquistano con Convenzione dal Comune di Terni, l'appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad insediamenti produttivi e compreso nel Piano delle Aree Produttive (PAIP) formato ai sensi della Legge n.865 del 1971 e successive modificazioni.

**Convenzione n. OMISSIS del OMISSIS**

Convenzione a rogito Aroldo Morelli, Segretario Generale del Comune di Terni resa esecutiva dal Comitato di Controllo della Regione dell'Umbria in data OMISSIS n. OMISSIS, registrata a Terni il OMISSIS n. OMISSIS vol. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in **(Terni) in Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

**Identificativo:** Prot. n. OMISSIS

**Intestazione:** OMISSIS

**Tipo di pratica:** Concessione Edilizia

**Rilasciata in data:** OMISSIS

**Inizio lavori:** 08.01.1987

**Progettista:** Ing. OMISSIS

**Agibilità:** non pervenuta

Sito in **(Terni) in Via Maestri del Lavoro n.36, Terni (TR)**

**Identificativo:** Prot. n. OMISSIS

**Intestazione:** OMISSIS

**Tipo di pratica:** Concessione per il completamento di opere

**Rilasciata in data:** 25.03.1993

**Certificato di agibilità: NON PERVENUTO**

Disciplinato dalla L.R. n.1 del 28.01.2015 art. n.137 e n.138 viene rilasciato dal SUAPE ed attesta che l'immobile corrisponde al titolo edilizio assentito dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti installati.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici di riferimento non è stato pervenuto alcun Certificato di Agibilità.

Tale certificato potrà essere richiesto presentando tutto la documentazione ritenuta idonea dal SUAPE.

### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Dal confronto tra quanto approvato dal Comune di Terni attraverso la Concessione Edilizia rilasciata il OMISSIS e la successiva concessione per il completamento di opere del OMISSIS e quanto riscontrato nello stato dei luoghi, lo scrivente CTU segnala alcune difformità che oltre ad una lieve variazione della distribuzione interna, come precedentemente segnalato, include la realizzazione di due piccole aperture in corrispondenza dei wc2/wc3 che affacciano all'interno del laboratorio ed una diversa profondità dei balconi delle camere annesse.

Difformità sanabili attraverso Scia in sanatoria

### **7.1 Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Comune di Terni – Nuovo P.R.G. DCC n.307 del 15.12.2008 Approvazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	EX AREA PAIP – ad oggi ricade in Zona Omogenea D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note	Vincolo molto elevato di vulnerabilità dei corpi idrici sotterranei art.39

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in un'area a carattere prevalentemente produttivo, nella zona periferica del quadrante ovest della città di Terni. Situato al primo piano di un laboratorio artigianale, si compone di un ingresso soggiorno con camino, cucina con camino, n.4 servizi igienici e n.5 camere da letto, balconi e al piano secondo, raggiungibile mediante rampa di scale interna, un terrazzo.

### **1.Quota e tipologia del diritto**

#### **1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nato a OMISSIS il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato con la Sig.ra OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

#### **1/2 OMISSIS – piena proprietà**

Nata a OMISSIS il OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata con il Sig. OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

### **Superficie commerciale complessiva di circa: 293,58 mq**

L'edificio è stato costruito negli anni: inizio lavori in data 08.01.1987

L'unità immobiliare è identificata con il numeron.36 altezza interna di circa 2.70 m

Stato di manutenzione generale: buono

### Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile gode di una buona condizione di salute. Non si segnalano evidenti tracce di sofferenza manutentiva. Qualche segno di infiltrazione attraverso la pensilina che copre una porzione del terrazzo al secondo livello e sempre in merito allo stesso, tracce di invecchiamento del manto di copertura in piastrelle di ceramica.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: cemento armato

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
---------------------	--------------------------------------

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: misti materiale: legno protezione: persiane scorrevoli materiale: legno condizioni: buone
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
-----------------	---

Manto di copertura	materiale: piastrelle in ceramica coibentazione: presente polistirene condizioni: da accertare
Pareti esterne	materiale: cls coibentazione: da accertare condizioni: da accertare
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: Porta materiale: legno condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	Non presente
Elettrico	tipologia: in corrugato sfilabile tensione: 220V condizioni: da accertare conformità: da accertare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da accertare conformità: da accertare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale condizioni: da accertare conformità: da accertare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: da accertare conformità: da accertare

**PIANO PRIMO**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
soggiorno	Sup. commerciale	35,96	1,00	35,96
cucina	Sup. commerciale	13,20	1,00	13,20
wc 1	Sup. commerciale	8,13	1,00	8,13
Camera 1	Sup. commerciale	21,60	1,00	21,60
R1	Sup. commerciale	1,14	1,00	1,14
R2	Sup. commerciale	1,14	1,00	1,14
wc 2	Sup. commerciale	4,00	1,00	4,00
wc 3	Sup. commerciale	4,00	1,00	4,00
Camera 2	Sup. commerciale	21,60	1,00	21,60
wc 4	Sup. commerciale	7,52	1,00	7,52
Camera 3	Sup. commerciale	13,30	1,00	13,30
Camera 4	Sup. commerciale	9,24	1,00	9,24
Camera 5	Sup. commerciale	21,66	1,00	21,66
Collegamenti orizzontali	Sup. commerciale	24,48	1,00	24,48
Collegamenti verticali	Sup. commerciale	30,58	1,00	30,58
balconi	Sup. commerciale	53,30	0,30	15,99
<b>TOTALE</b>		<b>270,85 mq</b>		<b>233,34 mq</b>

**TERRAZZO AL SECONDO PIANO**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Terrazzo	Sup. commerciale	200,79	0,30	60,24
<b>TOTALE</b>		<b>200,79 mq</b>		<b>60,24 mq</b>

**TOTALE LOTTO 2**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Piano primo	Sup. commerciale	270,85		233,34
Terrazzo al secondo piano	Sup. commerciale	200,79		60,24
<b>TOTALE</b>		<b>471,64 mq</b>		<b>293,58 mq</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 002 oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, vista la natura del bene, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadro commerciale definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui **la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) **e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento ai vani principali e a servizio indiretto dei vani principali.**

Nel computo della superficie commerciale, lo scrivente non ha tenuto conto della superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e cavedi.

La superficie commerciale **PER IL LOTTO 2** è data dalla somma di:

**Vani principali ed accessori diretti:** La superficie dell'unità principale è determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comune con eventuali altre proprietà, si considerano nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

#### **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

La superficie di balconi, terrazze e similari viene misurata al contorno esterno, la superficie dei giardini fino al confine della proprietà dell'immobile e dove questa sia delimitata da un muro di confine, fino alla mezzera dello stesso.

**La misurazione delle pertinenze di servizio** (cantine, soffitte e assimilate) viene computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione e proprietà.

**Calcolo della superficie omogeneizzata:** Le superfici scoperte a giardino vengono computate per il 10%, balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali, sono computati nella misura del 30%.

Per la determinazione della superficie omogeneizzata delle pertinenze di servizio (cantine, ripostigli, soffitte, etc..), comunicanti con i vani principali, si adotta un coefficiente di riduzione del 50%.

Per quelle non direttamente collegate all'unità immobiliare il coefficiente di omogeneizzazione è pari al 25%

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (IV Trimestre 2019), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (I semestre 2019), Agenzie immobiliari di Terni di comprovata fiducia ed esperienza sul territorio.

**PER IL LOTTO 2**

Dal listino immobiliare redatto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia**, per immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare, la forbice di quotazione, va da **600 euro/mq a 800 euro/mq**, per abitazioni civili situate in periferia ed in stato conservativo abitabile.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**OMI**, per abitazioni situate in periferia, stato di conservazione normale, la forbice è compresa tra **700 euro/mq e 1.100 euro/mq**.

La media delle quotazioni desunte dallo scrivente CTU, attraverso indagini svolte presso **agenzie immobiliari di Terni**, individua una forbice compresa tra **600 euro/mq e 900 euro/mq**.

Sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione dei sopralluoghi, valutato lo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti, la posizione geografica, l'esposizione, il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a **800 euro/mq**.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente (mq)	Sup. lorda (mq)	Valore intero medio ponderale (euro)	Valore diritto e quota (euro)
A	<b>LOTTO 2</b>	293,58 mq	471,64 mq	234.864,00	234.864,00
<b>234.864,00 234.864,00</b>					

**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.):

**€ 35.229,60**

Spese necessarie per l'aggiornamento catastale, dell'estratto di mappa e della intestazione castale dei beni.

**€ 2.00,00**

Spese necessarie per la regolarizzazione edilizia (costi di gestione pratica, parcella tecnico incaricato, sanzioni varie ed eventuali)

**€ 5.000,00**

Spese per il rilascio del Certificato di Agibilità (costi ed oneri fissi, dichiarazioni di conformità degli impianti, delle strutture, costo gestione pratica, varie ed eventuali)

**€ 6.000,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 186.634,40**

**QUADRO DI RIEPILOGO:**

<b>TOTALE PREZZO BASE D'ASTA LOTTO1+LOTTO 2 (senza la rimozione dell'Eternit e la realizzazione di una nuova copertura):</b>
<b>LOTTO 1: € 526.681,30</b>
<b>LOTTO 2: € 186.634,40</b>
<b>TOTALE: € 713.315,70</b>

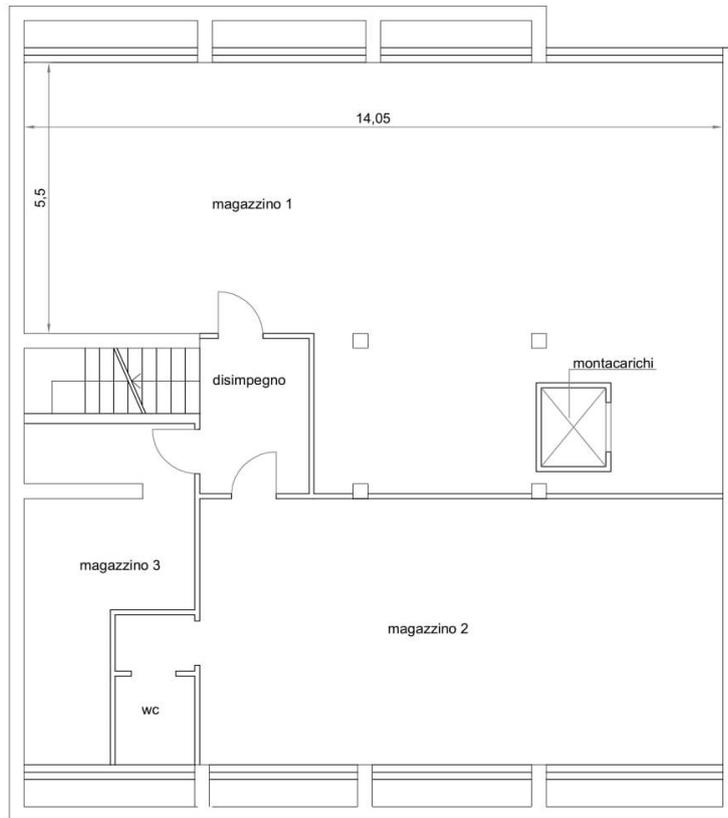
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO1+LOTTO 2 (inclusa la rimozione dell'Eternit e la realizzazione di una nuova copertura):</b>
<b>LOTTO 1: € 455.681,30</b>
<b>LOTTO 2: € 186.634,40</b>
<b>TOTALE: € 642.315,70</b>

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1- Atto di Provenienza
- 2- Atto di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione del 01.08.2019 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 3- Estratto di mappa catastale ed elaborati planimetrici catastali
- 4- Visure catastali
- 5- Visure Ipotecarie
- 6- Pratiche edilizie ed elaborati di progetto
- 7- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 8- Rilievo
- 9- Documentazione fotografica

Data generazione:  
07-08-202018:02:40

L'Esperto alla stima  
**Arch. Veronica Giorgi**

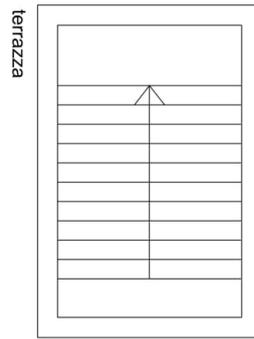


LOTTO N.1 PIANTA PIANO INTERRATO fuori scala





LOTTO N.2 PIANTA TERRAZZA fuori sc:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INGRESSO



FRONTE LATERALE



PROSPETTO PRINCIPALE





SALA ESPOSIZIONE





UFFICI



RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SUPERIORE



LABORATORIO ARTIGIANO





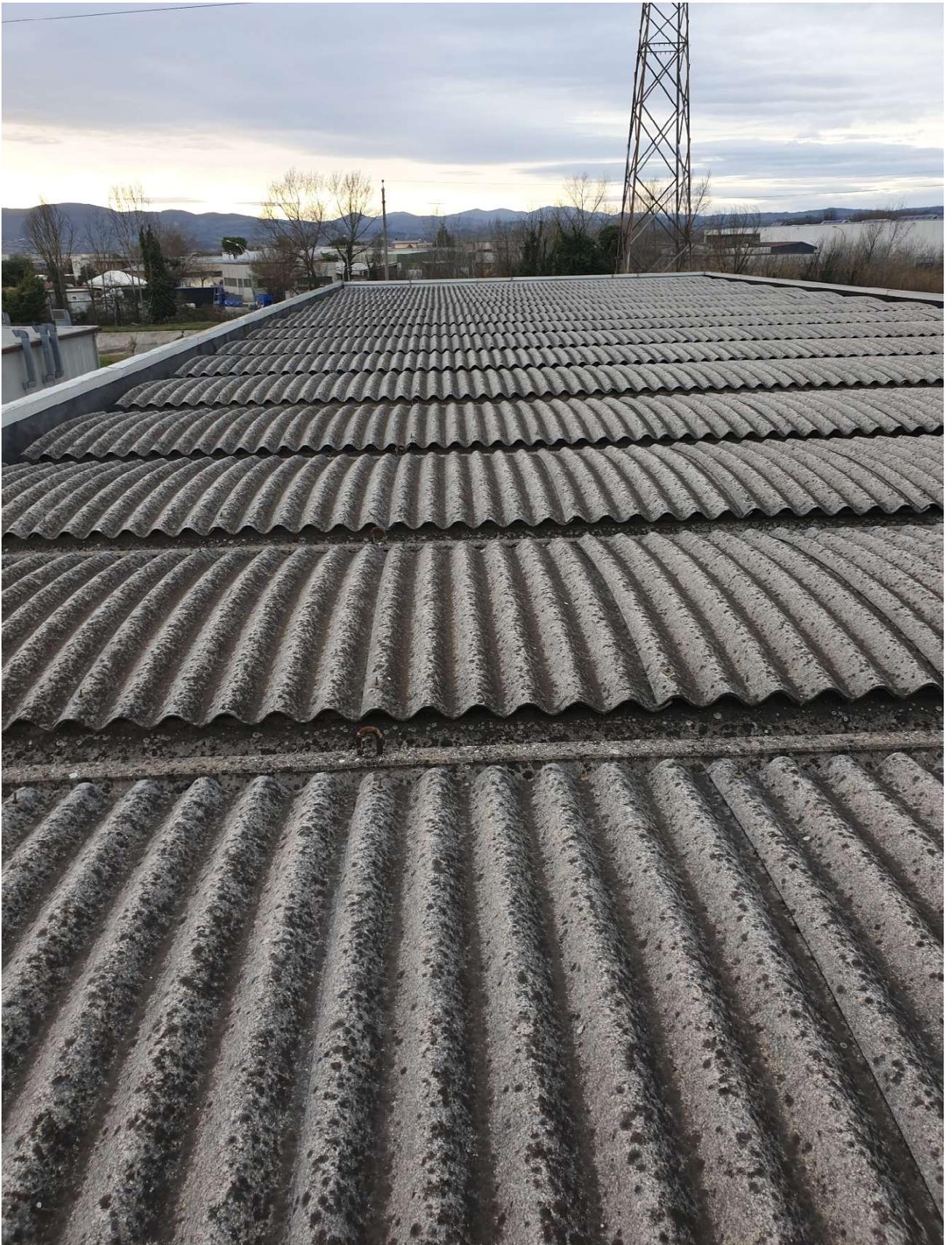
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO



CUCINA



SERVIZI IGIENICI



COPERTURA IN ETERNIT



TERRAZZA AL SECONDO PIANO

## INTEGRAZIONE CTU

Vista l'udienza del 10.03.2021 avanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Angelini;

Vista la richiesta del Giudice di integrazione della perizia ***“in merito alla valutazione delle conseguenze in termini di stima del compendio alla luce della relazione tecnica sulla presenza di eternit”***;

Vista la valutazione sullo stato di conservazione delle coperture in cemento – amianto “eternit” presenti a copertura dell'edificio che ospita il Maglificio Glorioso Angelo sito in Terni in Via Maestri del Lavoro n.36, redatta dalla Dr.ssa Licia Costantini Iscritta all'ordine dei Chimici al n.2866, valutazione effettuata in data 19.02.2021 che al capitolo 6.0 nelle conclusioni raccomanda ***“la bonifica della copertura entro 36 mesi e di eseguire , annualmente , fino all'intervento di bonifica previsto, una verifica periodica dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto”***.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente CTU riepiloga a seguire la valutazione del compendio pignorato:

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1:  
€ 526.681,30

### **A cui vanno sottratte:**

Spese annuali (per i prossimi 3 anni) - salvo eventi eccezionali od imprevedibili che potrebbero anticipare i tempi di intervento sulla copertura - da sostenere per le verifiche e la redazione dell'elaborato valutativo dello stato di conservazione della copertura:

1.500 euro/anno (stima suscettibile a variazione)

4.500 per i 3 anni

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1:**

**€ 522.181,30**

Si precisa che dalla presente stima sono esclusi i costi per la "bonifica" indicata nella perizia dalla Dr.ssa Costantini, costi ad oggi non prevedibili e strettamente collegati allo stato di conservazione che sarà riscontrato di anno in anno e allo scadere dei 36 mesi menzionati nel rapporto di valutazione sullo stato di conservazione delle coperture redatto dalla stessa, oltre che alla tecnica adottata per l'eventuale intervento di bonifica ritenuto necessario.

Sono inoltre esclusi i costi per l'eventuale totale rimozione e smaltimento delle lastre di eternit ed il rifacimento della copertura.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2**

**€ 186.634,40**

Terni  
04.05.2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Veronica Giorgi**

