
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

“FBS S.p.a.”

Contro:

“...Omissis...”

Lotto 001

IMMOBILE: NEGOZIO (C1)

Viale Campofregoso, n. 16 – 05100 TERNI (TR)

N. Gen. Rep. 00186/2015

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/06/2016

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Mauro VERGINE

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci***

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (Terni), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Beni in Terni (Terni), Viale Luigi Campofregoso, n. 16

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Locale Commerciale – Negozio

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di locale commerciale – negozio sito in Terni (Terni), Viale Luigi Campofregoso n. 16 posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita nel Comune di Terni in Viale Luigi Campofregoso n. 16 ed è porzione di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra ed uno interrato costruito in epoca remota, antecedente al '67, in adiacenza ad altro fabbricato più alto di quattro piani.

Il fabbricato presenta una copertura a falde con coppi, struttura in muratura, facciate intonacate e tinteggiate.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere semi-centrale e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il centro cittadino è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta. Nella zona sono presenti vari negozi al dettaglio, una farmacia, i giardini pubblici, una scuola secondaria ed un complesso scolastico.

Il locale commerciale si affaccia con una vetrina sulla pubblica Viale Campofregoso ad alta intensità di passaggio autoveicoli; gode, pertanto, di una buona visibilità anche se la zona è quasi del tutto priva di parcheggi pubblici e la fermata e la sosta non risultano affatto agevoli.

Il locale si dispone su due livelli: il piano terra suddiviso in tre ambienti oltre il bagno di servizio e il piano interrato raggiungibile attraverso una ripida scala interna dove si trova il sotto negozio, che alla data del sopralluogo risulta essere allo stato grezzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **118,86 mq** ed ha un'altezza interna di circa 3,40 metri (piano terra) e 3,15 (sotto negozio).

Identificato al catasto fabbricati: NCEU del Comune di Terni al foglio **119**, particella **2**, sub. **9**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 81 mq, Superficie Catastale 113 mq, rendita € 2.392,85.

Intestato a:

- **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**), **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni **con ...Omissis...**;

- **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**) **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con **...Omissis...**

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 nota presentata con Modello Unico n. **...Omissis...** in atti dal 09/11/2004 **...Omissis...** Rogante: Cirilli Paolo Sede: Terni Registrazione Sede COMPRAVENDITA.

Coerenze: Viale Luigi Campofregoso, proprietà **...Omissis...**, via del Raggio Vecchio, salvi altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.

Servizi offerti dalla zona: complesso scolastico (buono), centro commerciale (buono), negozi al dettaglio (buono), Ospedale (buono), Municipio (buono), Questura (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5)

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Ditta **...Omissis...** di **...Omissis...** con sede in Via Benedetto Brin, in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/05/2004 e quindi antecedente al pignoramento, con durata 6 anni + 6 anni, con inizio il 01/05/2004 e prezzo annuo della locazione pari a € 4.968,00 oltre rivalutazione annua Istat come da contratto.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione** del 10/09/2009 - Registro particolare **...Omissis...** Registro Generale **...Omissis...** Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio **...Omissis...** del 09/09/2009; Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Capitale € 70.000,00; Tasso interesse annuo: 2,5%; Totale € 140.000,00 Durata 10 anni; per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 a favore: BANCA POPOLARE DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00254030729 Domicilio: Corso Cavour, 19 - Bari contro: **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**), per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA' **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**) per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA'.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione** del 13/10/2015 – Registro Particolare **...Omissis...** Registro Generale **...Omissis...** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERNI Repertorio **...Omissis...** del 14/08/2015. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA Sede ORVIETO (TR), cod. fisc. 00063960553 contro **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**), , per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA' **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**) per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA' Il passaggio si riferisce per la quota di 1/1 per l'unità negoziale foglio 119, part.IIa 2, sub. 9; foglio 119, part.IIa 2, sub. 5; e foglio 119, part.IIa 2 sub. 8.

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **Lotto 001** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni, la scrivente C.T.U. ha potuto accertare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare rispetto soltanto al progetto allegato al titolo abilitativo edilizio rilasciato con **D.I.A. prot. 17866 del 26/03/1999.** (Cfr. allegato) **Il suddetto titolo abilitativo, infatti, è risultato l'unico titolo rinvenuto nell'archivio comunale.**

Nota: Si evidenzia che la scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Archivio edilizia del Comune di Terni i **titoli abilitativi edilizi** intestati al Sig. **...Omissis...** e successivamente **...Omissis...** i relativi agli interventi realizzati nell'unità immobiliare del **Lotto 001** successivi al 1999 (anno 2004-2005) per lavori presumibilmente di "Frazionamento e divisione delle unità immobiliari poste al piano terra", con relativa pratica di Agibilità, che risultano però essere **irreperibili**.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Tale richiesta è stata rivolta anche verso la Proprietà (...Omissis...) in modo tale da poter accertare la conformità urbanistica dell'immobile senza ulteriori regolarizzazioni e oneri aggiuntivi da sottrarre al valore di mercato dell'immobile.

La sottoscritta C.T.U. nel momento in cui ne verrà in possesso provvederà ad integrare ed aggiornare la presente stima. La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un Elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (Cfr allegato).

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'unità immobiliare ha subito delle variazioni interne, consistenti nella divisione e frazionamento degli ambienti fra le varie particelle catastali avvenuta presumibilmente nel 2005, data della presentazione della pratica catastale (Elaborato planimetrico e planimetria della u.i.u. Fg. 119, part.IIa 2, sub. 9) per l'intervento di divisione u.i.u. (**prot. n. TR0071780 del 04/11/2005**). (Cfr allegato).

Inoltre, è stato realizzato anche un servizio igienico nel retro negozio, un tramezzo nel disimpegno per delimitare il vano scala interno. Nel piano interrato sono stati iniziati e poi interrotti dei lavori di ristrutturazione dei locali, realizzando un locale doccia e la pavimentazione nel vano 1 del sotto negozio.

Dalle ricerche effettuate non risultano essere state presentate le seguenti pratiche: Titolo abilitativo per divisione/frazionamento degli ambienti, Inizio lavori e Fine Lavori della DIA e conseguente richiesta del Certificato di Agibilità.

Si stima un costo complessivo presunto per regolarizzare tale situazione con SCIA a sanatoria di circa **€ 1.500,00**.

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 001**, secondo quanto precedentemente descritto nella parte urbanistica-edilizia, **non risulta essere conforme alla documentazione catastale** depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**prot. n. TR0071780 del 04/11/2005**).

Si dovrà procedere per l'aggiornamento della planimetria catastale alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di una variazione catastale, regolarizzabile tramite procedura Doc.fa.

Onorario professionale per la presentazione della pratica Doc.fa: **€ 500,00**

Oneri totali: € 500,00

Nota: L'unità immobiliare è **priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

Oneri Totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (vedasi dettaglio):	€ 0,00

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale la proprietà ha dichiarato che non è stato costituito un condominio o una comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...Omissis... (c.f.: ...Omissis...), , proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ...Omissis...
- ...Omissis... (c.f.: ...Omissis...) proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ...Omissis... in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 nota presentata con Modello Unico n....Omissis... in atti dal 09/11/2004 Rep...Omissis... Rogante: Cirilli Paolo Sede: Terni Registrazione Sede COMPRAVENDITA.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 03/12/1986 al 09/01/1987

- ...Omissis... nato a Terni il (c.f. ...Omissis...) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/12/1986 n. 6666B.1/1986 in atti dal 09/10/1995 Registrazione: FUS., FRAZ. E AMPL. ;

Dal 09/01/1987 al 19/07/1993

...Omissis... nato a Terni il (c.f. ...Omissis...) usufrutto fino al 19/07/1993.

...Omissis... nato a Terni il (c.f. ...Omissis...) proprietà fino al 19/07/1993.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/1987 Voltura n. 1709.1/1987 in atti dal 09/10/1995 Repertorio n. ...Omissis... Rogante Federici Filippo Sede Terni Registrazione: UR Sede Terni Volume: 450 del 20/01/1987 DONAZIONE.

Dal 19/07/1993 al 31/01/1996

...Omissis... nato a Terni il (c.f. ...Omissis...) proprietà fino al 31/01/1996 .

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/07/1993 Voltura n. 3978.1/1995 in atti dal 09/10/1995 Registrazione: RIUNIONE DI USUFRUTTO.

Dal 31/01/1996 al 05/11/2004

...Omissis... nato a Terni il (c.f. ...Omissis...) proprietà per 2/4 fino al 05/11/2004.

...Omissis... nato a Tradate il (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1/ 4 fino al 05/11/2004.

...Omissis... nato a Tradate il (c.f. ...Omissis...) proprietà per 1/ 4 fino al 05/11/2004.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1996 Voltura n. 1080.1.1/1996 in atti dal 12/04/1996 Repertorio n. 24964 Rogante not. Federici F. Sede Terni Registrazione: COMPRAVENDITA.

Dal 05/11/2004

...Omissis... (c.f.: ...Omissis...), nata a Terni il , **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni ...Omissis....

...Omissis... nato a Terni il (c.f.: ...Omissis...) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...Omissis.... Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 nota presentata con Modello Unico n. ...Omissis... in atti dal 09/11/2004 Rep17954 Rogante: Cirilli Paolo Sede: Terni Registrazione Sede COMPRAVENDITA.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dai documenti in possesso della scrivente (Contratto di compravendita) è possibile dichiarare che la costruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è anteriore al 01/09/1967, mentre dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Terni è stato possibile rintracciare solamente i seguenti titoli abilitativi ed elaborati grafici allegati.

Nessun riscontro per quanto riguarda il titolo abilitativo per l'intervento di divisione e frazionamento degli ambienti posti al piano terra (2004-2005) e il Certificato di Agibilità.

Pratiche edilizie:

– **Denuncia Inizio Attività – DIA del 26/03/1999 prot. 17866:** intestata al Sig....Omissis... con elaborati grafici allegati (planimetria Esistente – planimetria Progetto);

– **Comunicazione di esecuzione opere interne Art. 26 L. 47/85 del 02/06/1999:** intervento di "Apertura di una porta interna, demolizione di un fondello divisorio per la creazione di un vano ad uso retro-negozio." intestata al Sig. ...Omissis... ;

– **Autorizzazione - Comunicazione di esecuzione opere interne 85 del 02/06/1999.**

Nota: Si evidenzia che la scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Archivio edilizia del Comune di Terni i **titoli abilitativi edilizi** intestati a...Omissis... e successivamente ai ...Omissis... relativi agli interventi realizzati nell'unità immobiliare del **Lotto 001** successivi al 1999 (anno 2004-2005) per lavori presumibilmente di "Frazionamento delle unità immobiliari poste al piano terra", con relativa pratica di Agibilità, che risultano però essere **irreperibili** .

Descrizione : **Locale commerciale di cui al punto A**

A. Locale Commerciale – Negozio

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di locale commerciale – negozio sito in Terni (Terni), Viale Luigi Campofregoso n. 16 posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita nel Comune di Terni in Viale Luigi Campofregoso n. 16 ed è porzione di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra ed uno interrato costruito in epoca remota, antecedente al '67, in adiacenza ad altro fabbricato più alto di quattro piani.

Il fabbricato presenta una copertura a falde con coppi, struttura in muratura, facciate intonacate e tinteggiate.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere semi-centrale e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il centro cittadino è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta. Nella zona sono presenti vari negozi al dettaglio, una farmacia, i giardini pubblici, una scuola secondaria ed un complesso scolastico.

Il locale commerciale si affaccia con una vetrina sulla pubblica Viale Campofregoso ad alta intensità di passaggio autoveicoli; gode, pertanto, di una buona visibilità anche se la zona è quasi del tutto priva di parcheggi pubblici e la fermata e la sosta non risultano affatto agevoli.

Il locale si dispone su due livelli: il piano terra suddiviso in tre ambienti oltre il bagno di servizio e il piano interrato raggiungibile attraverso una ripida scala interna dove si trova il sotto negozio, che alla data del sopralluogo risulta essere allo stato grezzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **118,86 mq** ed ha un'altezza interna di circa 3,40 metri (piano terra) e 3,15 (sotto negozio).

Identificato al catasto fabbricati: NCEU del Comune di Terni al foglio **119**, particella **2**, sub. **9**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 81 mq, Superficie Catastale 113 mq, rendita € 2.392,85.

Intestato a:

- **...Omissis...** (c.f.: **...Omissis...**), nata a Terni il , **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni **con ...Omissis...**;

- **...Omissis...** nato a Terni il (c.f.:**...Omissis...**) **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni **con ...Omissis...**

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 nota presentata con Modello Unico n. **...Omissis...** in atti dal 09/11/2004 Rep.**...Omissis...** Rogante: Cirilli Paolo Sede: Terni Registrazione Sede COMPRAVENDITA.

Coerenze: Viale Luigi Campofregoso, proprietà **...Omissis...**, via del Raggio Vecchio, salvi altri.

Destinazione urbanistica

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella **zona Bb(5.3)b: "Nuclei di conservazione e completamento"- (Art. 137).**

(Art. 137).

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

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97).

3. Le percentuali ammesse sono: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite: Piani Attuativi di iniziativa pubblica; Intervento edilizio diretto.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
NEGOZIO 1	Sup. reale netta	17,36	1,00	17,36
NEGOZIO 2	Sup. reale netta	26,18	1,00	26,18
NEGOZIO 3	Sup. reale netta	10,37	1,00	10,37
BAGNO	Sup. reale netta	2,20	1,00	2,20
CORRIDOIO	Sup. reale netta	3,90	1,00	3,90
DISIMPEGNO	Sup. reale netta	1,86	1,00	1,86
VANO SCALA	Sup. reale netta	5,44	1,00	5,44
Piano interrato				
Vano 1	Sup. reale netta	24,71	0,25	6,18
Vano 2	Sup. reale netta	10,10	0,25	2,53
Vano 3	Sup. reale netta	16,75	0,25	4,19
TOTALE		118,87		80,20

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 80,20 / 0,90 = 89,11 mq.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali
Copertura

Materiale:**muratura**, condizioni: **buone**
Tipologia: **a falde**, materiale:**legno/laterizio con coppi**,
condizioni:**sufficienti**

Fondazioni
Scala interna
(piano interrato)
Solai

tipologia: **continua**, materiale: **muratura**, condizioni:**non rilevabili**
tipologia:**a rampa unica**, materiale:**muratura**, ubicazione:**interna**,
servoscala:**assente**, condizioni:**sufficienti**
tipologia: **travetti in ferro e tavelloni / travetti in ferro e volticine**
(piano interrato- vano 1), condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**, materiale:**metallo**,
condizioni: **sufficienti**

Vetrina
Infissi esterni

tipologia:**anta doppia**, materiale:**metallo**, condizioni:**sufficienti**
tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno, vetro singolo**,
protezione:**tapparelle avvolgibili**, materiale:**pvc**,
condizioni:**sufficienti**

Infissi interni
Pareti esterne

tipologia:**a battente**, materiale:**legno laccato**, condizioni:**sufficienti**
materiale:**muratura di mattoni**, coibentazione:**assente**,
rivestimento:**tinteggiatura**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna

materiale: **parquet flottante** (negozio)- **gres** (vano1-2 piano interrato) condizioni:**sufficienti/scarse**

Pavim. Interna
Rivestimento
(piano interrato)

materiale:**ceramica**, (bagno, disimpegno scala), condizioni:**scarse**
ubicazione:**angolo cottura** (vano1-doccia piano interrato),
materiale:**mattonelle di ceramica**, condizioni:**scarse**

Pavim. – vano 2-3

materiale:**assente**, condizioni:**a grezzo**

Rivestimento – vano 2- 3

materiale: **assente**, condizioni:**a grezzo - muratura**

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Impianti:

<i>Elettrico</i>	tipologia:sottotraccia, tensione: 220V , condizioni: scarse , quadro elettrico salvavita ; conformità: non rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: collettore o rete comunale , condizioni: buone ,conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: non rilevabile , conformità: non rispettoso delle vigenti normative utenza non allacciata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: scarse , conformità: non rilevabile
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia , condizioni: sufficienti , conformità: non rilevabili
<i>Termico</i>	tipologia: assente , rete di distribuzione: non rilevabili

Note: L'unità immobiliare è priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono le seguenti.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere semi-centrale e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il centro cittadino è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta.

Il locale commerciale si affaccia con una vetrina sulla pubblica via Campofregoso ad alta intensità di passaggio autoveicoli; gode pertanto di una buona visibilità anche se la zona è quasi del tutto priva di parcheggi pubblici e la fermata e la sosta non risultano affatto agevoli.

Sono presenti in zona i servizi primari come: scuola materna, elementare e media, una scuola superiore, negozi al dettaglio, bar, giardini e una farmacia. A breve distanza si trova anche un campo di calcio.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, vetrine in alluminio con vetro singolo, saracinesca in ferro, pavimenti ricoperti in parquet flottante, rivestimenti in grés porcellanato di scarsa qualità nel bagno. L'impianto elettrico è dotato di quadro con differenziale magneto-termico. I locali al piano interrato sono allo stato grezzo eccetto che il vano 1 dove è iniziata e poi sospesa una ristrutturazione minima dei locali (pavimentazione, intonaco pareti e realizzazione locale doccia/bagno); l'impianto elettrico è a vista e le finestre (bocche di lupo) non hanno infissi.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2015** – Provincia: **Terni**; Comune: **Terni**; Fascia: **zona/centrale**, che, relativamente alla Tipologia prevalente: **abitazioni civili**, Destinazione: **Commerciale**; Stato conservativo: **scadente** - propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.000/mq ed € 1.800,00/mq** di superficie lorda.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale, la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 1.300,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, secondo il rilievo effettuato, attribuendo alla superficie dei vani del locale commerciale un coefficiente del 100%, mentre al sotto negozio un coefficiente del 25%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore*

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento di civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Piano terra			
NEGOZIO 1	19,29	1.300,00	25.075,56
NEGOZIO 2	29,09	1.300,00	37.815,56
NEGOZIO 3	11,52	1.300,00	14.978,89
BAGNO	2,44	1.300,00	3.177,78
CORRIDOIO	4,33	1.300,00	5.633,33
DISIMPEGNO	2,07	1.300,00	2.686,67
VANO SCALA	6,04	1.300,00	7.857,78
Piano interrato			
Vano 1	6,86	1.300,00	8.923,06
Vano 2	2,81	1.300,00	3.647,22
Vano 3	4,65	1.300,00	6.048,61
	89,11		115.844,44

- Valore corpo:	€ 115.844,44
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 115.844,44
- Valore complessivo diritto e quota	€ 115.844,44

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 17.376,66
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (SCIA a sanatoria-Agibilità-Docfa-Attestato Prestazione Energetica):	€ 2.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** :

€ 96.167,77

Relazione **Lotto 001** creata in data 08/04/2016
Codice documento **E141-15-000186-001**
Data generazione: 08-04-2016 15:05:12

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

Allegati:

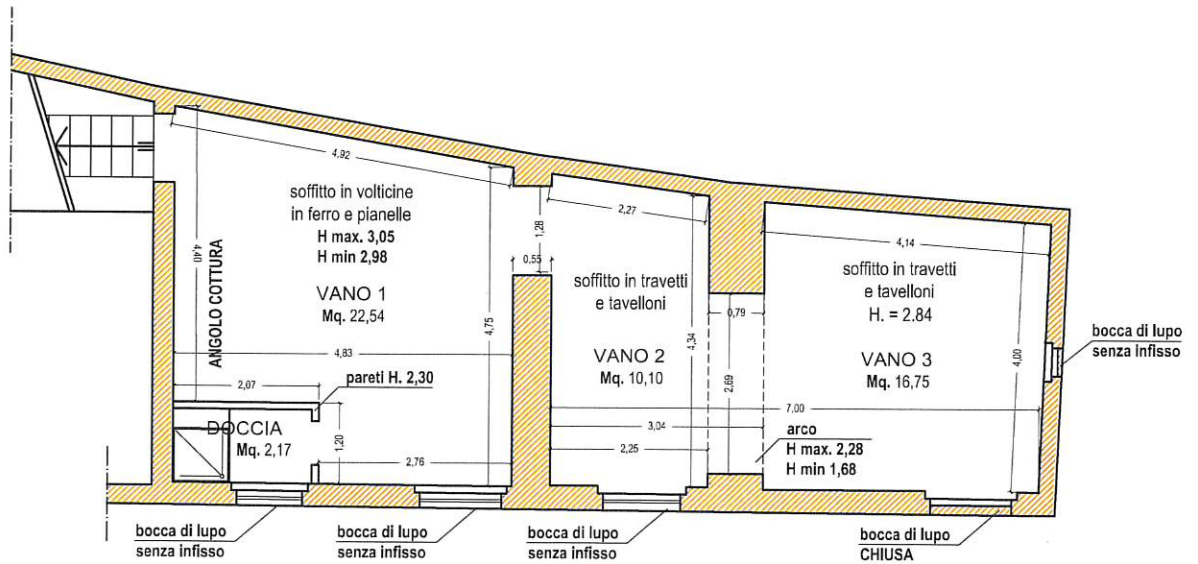
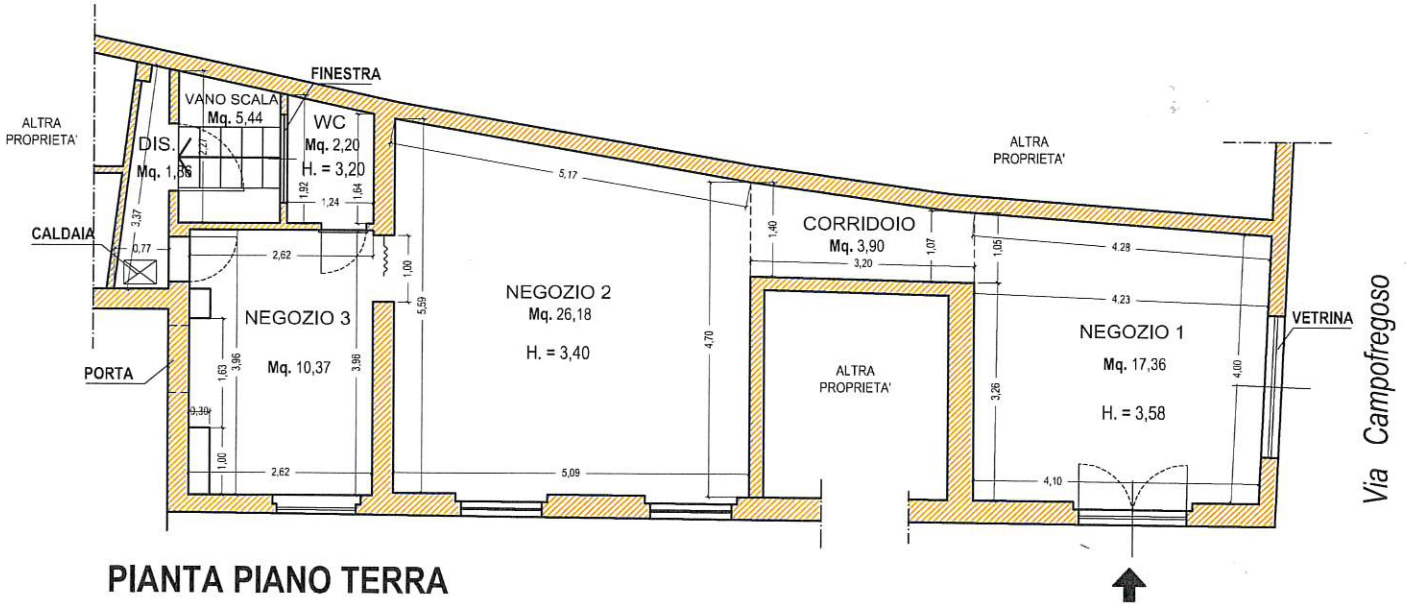
- Rilievo- Elaborati grafici;
- Documentazione catastale: planimetria catastale;
- Inquadramento urbanistico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – estratto 2°s em. 2015 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica del 09/03/2016 n. **25** foto.

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei
Custode: Dr. Mauro Vergine
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

STUDIO TECNICO Arch. Francesca Bartolucci

Via Gabelletta, n. 40 - 05100 Terni
 Tel./Fax. 0744/400283 Cell. 339/3404807
 E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE



scala 1:100

Foto n. 04: ingresso - NEGOZIO

