

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **117/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - F.41- LOCALE COM-
MERCIALE

Esperto alla stima: Arch. Cecilia Battistini
Codice fiscale: BTTCL73P55L117R
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: arch.ceciliabattistini@gmail.com
Pec: ceciliabattistini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 41, particella 283, subalterno 9, indirizzo via Galileo Galilei, piano Terra, comune Acquasparta, categoria C/1, classe 3, consistenza 29, superficie 44,0 mq, rendita € 269,59

2. Stato di possesso

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2010 per l'importo di euro 1.800,00 con cadenza annuale Registrato a Agenzia delle Entrate Terni il 18/09/2010 ai nn.4968. Tipologia contratto: Contratto di locazione, scadenza 01/10/2028 Data di rilascio: 18/09/2010

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

Valore complessivo intero: 36.780,00

Beni in Acquasparta (TR)
Località/Frazione

Lotto: 1 - F.41- LOCALE COMMERCIALE

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

Si è proceduto alla verifica di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva (Relazione ipocatastale attestante le risultanze di visure catastali e di registri immobiliari) a firma del Notaio Dott. OMISSIS (Collegio dei Distretti notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia) con sede a Velletri, OMISSIS, depositata agli Atti di questa procedura. Per la valutazione dei dati sono state effettuate verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Terni (sezione Catasto e Conservatoria) e presso l'Archivio Notarile di Terni, in quanto i notai firmatari degli Atti depositati risultano deceduti (Notaio OMISSIS) o non più esercitanti la professione presso il Foro ternano (Notaio OMISSIS). Allegata alla presente, copia della documentazione estratta. (Allegato "CONSERVATORIA").

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

L'esecutato risulta residente in Acquasparta (TR), OMISSIS. Nello stato di famiglia inviato dall'Ufficio Anagrafe di Acquasparta compare come unico individuo del nucleo familiare. Non è ben specificato l'attuale rapporto con la moglie, sig.ra OMISSIS (OMISSIS), spostata in data OMISSIS, in regime di separazione di beni come riportano gli Atti notarili del 2011. Dall'unione nasce il figlio, OMISSIS (nato a OMISSIS) citato negli Atti del 2011. In allegato "ANAGRAFICA". I beni oggetto di questo procedimento risultano intestati esclusivamente (100%) all'esecutato, sig. OMISSIS (OMISSIS), ereditati insieme alla sorella OMISSIS (OMISSIS), alla morte del padre OMISSIS, registrata in data 3.04.1996, e alla rinuncia dell'eredità da parte della vedova, madre dei due figli, sig.ra OMISSIS. La rinuncia all'eredità risulta registrata alla Pretura di Terni, in data 10.09.1996, con n.1476. (Trascrizione registro Generale 14674, Registro Particolare 9967 del 7.12.2011. Atto per causa di morte-Acettazione tacita di eredità) In data 2.12.2011, alla presenza del notaio OMISSIS, i due fratelli procedono alla "divisione dell'eredità" attraverso "Atto trascritto nel Registro Ufficio Entrate al n.9199, serie 1T". La ripartizione dei beni in forma equa è frutto di una valutazione affidata (perizia stragiudiziale e formazione della quota (16.11.2011) al tecnico di famiglia, OMISSIS (Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Terni), con sede ad Acquasparta, lo stesso che comparirà nella gran parte delle procedure tecnico-amministrative sia nei confronti dell'Agenzia del Territorio di Terni (Catasto) che presso gli Uffici tecnici Comunali. Nella divisione, al OMISSIS, sono stati assegnati i seguenti beni: • Locale magazzino, via G.Galinei, n.3 (Acquasparta), censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.41, p.la 283, sub.9; • Fabbricato cielo-seminterato, strada vicinale il Colle n.176 (Acquasparta), con annessa area scoperta di pertinenza censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.40, p.la 132; • Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40, p.la 885 sub.1 (stalla) e sub 2 (rimessa). • Terreno agricolo, in Località Colle, iscritto al NCT(terreni) al Foglio n.40, p.lle nn.115,116,126,128,129,130,131,135,152,153,466,467,693,884 Tra le altre dichiarazioni, emergono nell'Atto sottoscritto da entrambi i fratelli: la regolarità catastale (non verificata dal notaio); l'edificazione dei fabbricati prima del 1967; la regolarità tecnico-urbanistica sulla base delle indicazioni fornite dal tecnico di fiducia; non garantiscono la conformità degli impianti alle norme di sicurezza né la consistenza degli stessi impianti alla data di stipula dell'Atto; allegano certificato urbanistico per attestare la destinazione d'uso presente e futura delle singole particelle. Con rogito notarile a firma del Notaio OMISSIS datato Terni 17.05.2011 (Rep n.181008/3697), il OMISSIS aveva sottoscritto un "vincolo di destinazione" della durata di n.30 anni (a decorrere dal 17.11.2011), ai sensi degli art.li 1322 e 2645-ter del Codice Civile, per i beni ereditati, dei quali attualmente d'interesse: • Locale ad uso commerciale di via G.Galinei, 3; • Appartamento sito in via del Colle, 176; • Terreni agricoli corrispondenti alle p.lle nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153,466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla p.la 885 sub.1 e sub.2. Il suddetto vincolo, posto a garanzia di un alloggio per la famiglia, cure sanitarie sempre per la stessa e possibilità di studio per il figlio, stabiliva che: << i beni oltre descritti e i loro frutti possono essere impiegati dal

conferente esclusivamente per la realizzazione degli scopi derivanti dal vincolo di destinazione>>. Nel successivo Atto di suddivisione della proprietà tra fratelli, il OMISSIS chiede la trascrizione dello stesso, per l'intera quota parte dei beni assegnati allo stesso (tranne la part.IIa 885) Nel 2012 viene posta UN'IPOTECA GIUDIZIALE a seguito del Decreto ingiuntivo iscritto al Registro Generale 8965, Registro particolare 962 del 29.08.2012 Dal 2013 al 2019 elenco di formalità riportate nel testo della perizia Nel 2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Registro Generale 11339 e Registro Particolare 8371. Repertorio 1741 del 23/09/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: P.IIa 283 - Locale commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Centro Storico, Via G.Galilei,n.3

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 41, particella 283, subalterno 9, indirizzo via Galileo Galilei, piano Terra, comune Acquasparta, categoria C/1, classe 3, consistenza 29, superficie 44,0 mq, rendita € 269,59

Derivante da: 1- Impianto meccanografico 30/06/1987 2 -Variazione della destinazione del 20/11/2015 (prat. n. TR00725243) In Atti Magazzino-Negozio 3 -Variazione del 14/11/2011(prat. n. TR0152143) In Atti Esatta rappresentazione grafica 4- Variazione di classamento del 14/08/2012 Pratica n. TR0095828 in Atti, Variazione di classamento 5- Variazione di classamento del 21/11/2016 Pratica n. tr0077628 in Atti, Variazione di classamento 6-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni: 100/100

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra la registrazione catastale e la certificazione di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria urbanistica ed edilizia per cambio di destinazione d'uso del locale

Descrizione delle opere da sanare: Il locale risulta iscritto al NCU (fabbricati) con destinazione "Negozio - C1 "(Variazione destinazione d'uso magazzino-negozio 20.11.2015 - TR0075243) .Il cambio, da "magazzino" (prima del 2015) a "negozio" avviene nel 2015 (Pratica n.TR0075243) ed è legato all'inserimento dell' attività di "Locanda-vineria", con regolare contratto di locazione e certificazioni sanitarie annesse, che ancora oggi è presente. Il titolo edilizio (Agibilità) tuttavia, per quel che risulta dagli Archivi comunali, è legato alla richiesta nel 2000 (avanzata da Vittorio Sacchi) di regolarizzazione del locale (certificato di Agibilità) ad uso di "Ambulatorio veterinario" . Per questo l'aggiornamento catastale non può ritenersi conforme (art. 25 del DPR 380/2001) in quanto non legato al titolo edilizio allineato con l'attività in essere (di "altra categoria catastale" A/10). Per il resto, la pianta rappresentata corrisponde allo stato attuale. Non sono previste spese : € 0,00

Note: Adeguando il certificato di Agibilità alla funzione "negozio" non è necessario procedere ad aggiornamento catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il locale, oggetto di questa procedura, si trova nel centro storico di Acquasparta, un piccolo borgo collocato su un'altura a circa 350 m s.l.m. da cui domina la valle del Naia, affluente del Tevere. Al centro di un vasto territorio collinare, ricco di vegetazione e di sorgenti di acque curative e da tavola, il nucleo storico conserva ancora l'aspetto medioevale, con forma affusolata, chiuso dalla cinta muraria e con una porta storica ben conservata, "Porta Vecchia", ancora oggi di accesso principale alla città murata. Il nucleo più antico della città si snoda intorno a Palazzo Cesi e alla piazza antistante, da dove si articolano stradine, per lo più in pendenza, e piccole piazze, che si diramano fino al perimetro della cinta muraria, oltrepassandolo con varchi nuovi e di antiche origini. La dimora rinascimentale della Famiglia Cesi - Palazzo Cesi nella piazza principale del borgo - rappresenta il centro focale del borgo, che conserva ancora un potere accentratore per il territorio comunale, dove si concentrano attività e servizi. Fu Papa Sisto V a istituire il Ducato di Acquasparta e sotto Federico II Cesi si ebbe il massimo splendore; il palazzo di famiglia è una splendida architettura rinascimentale progettata dall'architetto Gian Domenico Bianchi, della prestigiosa Accademia dei Lincei, e dimora del duca Federico Cesi; nel 1624 ospitò per un breve periodo Galileo Galilei. All'interno si possono ammirare numerose sale affrescate dagli Zuccari e soffitti a cassettoni scolpiti. Sempre nel centro storico, da segnalare la chiesa di San Francesco, che risale al 1294 con le sue linee romanico-gotiche, la chiesa di Santa Cecilia, patrona della città, dove è custodita la tomba del principe Federico Cesi, la chiesa della Madonna del Giglio (detta anche del Crocifisso) del 1606 e la chiesa del Sacramento del 1684, al cui interno si trova un mosaico romano proveniente dall'antica città di Carsulae, oggi sito archeologico. Dalle cartografie storiche ottocentesche (Catasto Gregoriano), si evince come le aree adiacenti il centro storico di Acquasparta siano state fino agli inizi dello scorso secolo spazi rurali; poche e rade le edificazioni sparse in un territorio collinare dedito per lo più all'agricoltura e alla pastorizia. L'attuale espansione edilizia sembra essere frutto di una crescente integrazione della seconda metà del secolo, con un'accelerazione del periodo contemporaneo (anni '70 in poi) che ha impegnato in particolar modo il versante sud, più vicino ai servizi ed alle infrastrutture viarie. (tavole RGE 117-2022 GENERALE P3, P3.1, P3.2) Tra le più recenti edificazioni, la lottizzazione cosiddetta del "Colle (fine anni'90-2000)", che confina ad ovest con la gran parte delle aree oggetto di questa procedura. L'espansione urbana intorno alle aree rurali oggetto d'interesse, crea una cornice urbana che rende uniche nelle loro destinazioni agricole, le aree verdi sottostanti, tra le quali emergono quelle dell'esecutato (dalla part.lla116 alla 130 ecc.). Il borgo di Acquasparta si mostra come un tipico centro minore dell'Umbria meridionale, ben conservato e con ampie potenzialità di sviluppo. La qualità della vita appare decisamente alta grazie ad un contesto ambientale e paesaggistico particolarmente favorevole oltre ad un clima mite, senza eccessivi sbalzi termici. Dal punto di vista dei servizi, sicuramente appare più limitata di un contesto cittadino, ma la vicinanza con l'infrastruttura stradale di collegamento interregionale e la ferrovia metropolitana che collega il borgo con la vicina città di Terni, garantisce ampiamente oltre il necessario. Sicuramente a favore del contesto, la facilità di spostamenti con mezzi propri e l'ampia disponibilità di parcheggi in prossimità di servizi e residenze.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Istituto Comprensivo di Acquasparta e San Gemini (Buona), Presidi Sanitari (ASL) e Farmacia (Buona), Attività commerciali, Supermercati, Mercati locali (Buoni), Centro Sportivo, Piscina, Palestre, trekking (Ottimo), Stazione Carabinieri Acquasparta (Buono), Attività commerciali, bar e ristoranti (Buono), Uffici Comunali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico. Residenziali, commerciali e servizi

Importanti centri limitrofi: I terreni e gli edificati oggetto di questa procedura si collocano nel Comune di Acquasparta, piccolo Comune in provincia di Terni (Umbria), posto in un colle a circa 350 m s.l.m., lungo la valle del .

Attrazioni paesaggistiche: Nel territorio comunale, pochi chilometri dal centro cittadino, da vedere: il "Castello di Casigliano" (15 km direzione Todi), piccolo borgo di 186 abitanti circondato da colline verdeggianti; la pit.

Attrazioni storiche: Il nome della città, "Acquas Partas", di epoca romana, trae le sue origini dalla posizione tra le sorgenti dell'Amerino e Furapane, tra le più importanti che caratterizzano il sottosuolo del territorio.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Centrale Umbra - Stazione di Acquasparta 500 metri , Trasporto Pubblico intercomunale 50 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2010 per l'importo di euro 1.800,00 con cadenza annuale

Registrato a Agenzia delle Entrate Terni il 18/09/2010 ai nn.4968

Tipologia contratto: Contratto di locazione, scadenza 01/10/2028

Data di rilascio: 18/09/2010

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Rinnovo tacito del contratto secondo le indicazioni normative (L.392/1972 ed aggiornamenti).

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:

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a in data 07/12/2011 ai nn. 14676/9969; ANNOTAZIONI disponibili: - N.115 del 18/02/2014 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) - N.1736 del 10/11/2016 (inefficacia parziale) - N.504 del 12/03/2019 (inefficacia parziale).

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del Notaio Fulvio Sbrolli (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il Sig. Sacchi, aveva qualche mese prima, sottoscritto un "vincolo di destinazione" della durata di n.30 anni (a decorrere dal 17.11.2011), ai sensi degli art.li 1322 e 2645-ter del Codice Civile, per i

beni ereditati, dei quali attualmente d'interesse: • Locale ad uso commerciale di via G.Galinei, 3; • Appartamento sito in via del Colle, 176; • Terreni agricoli corrispondenti alle part.lla nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153,466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part.lla 885 sub.1 e sub.2..

- Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO - DECRETO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 23/09/2022 ai nn. 11339/8371;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17 in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 33102.51 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO in data 20/09/2012 ai nn. 9515/1030

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.684,42; Importo capitale: € 67842.21 ; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - ROMA in data 28/06/2019 ai nn. 6673/828

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sono note alla scrivente.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,0.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il locale risulta accessibile per persone con disabilità. Nonostante il gradino d'ingresso iniziale, superabile per lo spazio necessario (90 cm), il resto del locale si trova ad una stessa quota, e con spazi che permettono lo spostamento e le manovre.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il locale non appartiene ad un Condominio. Si segnala tuttavia che all'art. 11 del contratto di locazione il "Locatore obbliga il Conduttore a rispettare il regolamento interno dello stabile" di cui tuttavia non sono state rinvenute informazioni nè dall'affittuario nè dal vicinato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

Note: Alla presenza del notaio Camillo Ungari Trasatti, i due fratelli OMISSIS e OMISSIS procedono alla "divisione dell'eredità" in forma equa, secondo la stima affidata a OMISSIS (Ordine della Provincia di Terni). Nella divisione, all'esecutato sono stati assegnati i seguenti beni: - Locale magazzino, via G.Galilei,n.3 (Acquasparta), censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.41, part.IIa 283, sub.9; - Fabbricato cielo-seminterrato, strada vicinale il Colle n.176 (Acquasparta), con annessa area scoperta di pertinenza censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.40, part.IIa 132; - Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40 , part.IIa 885 sub.1 (stalla) e sub 2 (rimessa). - Terreno agricolo, in Località Colle, iscritto al NCT(terreni) al Foglio n.40, part.IIe nn.115,116,126,128,129, 130,131,135,152,153,466,467,693,884 ANNOTAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di atto di assegnazione.

Note: Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo - Atto Repertorio 17/13 del 2.12.2011

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di atto di assegnazione.

Note: Atto di rinuncia dell'eredità da parte della vedova, madre del sig. SACOMISSIS e si.ra OMISSIS, FIGLI DEL OMISSIS, marito della sig.ra OMISSIS. La rinuncia all'eredità risulta registrata alla Pretura di Terni, in data 10.09.1996; con n.1476.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4668

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 15/09/2000 al n. di prot. 4668

NOTE: Agibilità del locale rilasciata ad uso di AMBULATORIO VETERINARIO

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si entra nel merito del necessario per l'attività in locazione (vendita/ristorazione), dato che trattasi di attività in locazione e la perizia in oggetto si pone come obiettivo la valutazione del "locale", da destinarsi ad attività commerciale/aperta al

pubblico, come genericamente lo identifica il dato catastale e si allinea la scrivente. In tal senso, mancando la validità della certificazione di Agibilità, il locale non risulta "conforme". Il resto dei requisiti richiesti dal Regolamento Comunale e dalla normativa vigente per attività commerciali/aperte al pubblico nei centri storici, appaiono rispettati.

Dal punto di vista del "Regolamento Edilizio locale" (D.C.C n. 58 del 18 dicembre 2015. Approvazione regolamento comunale per l'attività edilizia), il locale rientra nell'art. 66 capo IV "Beni soggetti a particolare tutela", rientrando nella Zona omogenea A. Il locale non ha la certificazione energetica richiesta dall'articolo 3 del DPR 412/93.

Tavole grafiche in allegato (Lotto 1)

Note generali sulla conformità: Il gestore, che nel 2015 ha avviato l'attività di "locanda-vineria" risulta in regola con le certificazioni necessarie (Regolamento 852/2004/CE) sull'igiene dei prodotti destinati all'alimentazione umana (come riporta la "Comunicazione di aggiornamento rilasciato in data 14 settembre 2015 - Dipartimento di prevenzione Azienda ASL Umbria 2- prot.8464), ma la stessa risulta legata ai requisiti tecnico-sanitari certificati nell'Agibilità. Quindi, l'attività in uso, che corrisponde anche alla registrazione catastale (commercio), non risulta allineata con l'agibilità per attività "produttive-direzionali" (Ambulatorio veterinario - A10) - Aggiornamento del DPR 380-2001, con il DL n.222/2016, all'Art. 23-ter. La scrivente ritiene che la destinazione d'uso che più si addice al locale, per posizione urbana, dimensioni e forma, è sicuramente quella riportata nell'aggiornamento catastale del 2015 che lo registra come "negozi", allineandolo ai locali adiacenti. Quindi per la regolarizzazione si terrà conto del solo riallineamento del certificato di Agibilità ad uso commerciale (compreso laboratorio artigiano).

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Nuovo PRG adottato con Delibera di C.C. n. 51 del 15.09.2008 ed approvato con Delibera di C.C. n. 4 del 18.02.2011, pubblicata sul BUR n.19 del 10.05.2011
Zona omogenea:	A (centro storico)
Norme tecniche di attuazione:	NTA_PRG parte operativa. Art. 15 bis Centro storico: Zone "A" 2. L'insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale, di cui al presente Capo, individuato dal PRG parte Strutturale è individuato dal PRG parte Operativa come centro storico, ovvero come zona "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ed è rappresentato dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 3. Tale situazione insediativa viene definita come zona "A" e il PRG parte Operativa individua il "centro storico", dove è possibile attivare politiche di rigenerazione e rivitalizzazione secondo quanto indicato dall'Art. 65 della L.R. n. 1/2015, attraverso

	<p>la previsione e l'attuazione di specifici strumenti, quali programmi urbanistici, programmi urbani complessi (Titolo III Capo III L.R. n. 1/2015.) o Piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica, privata o mista (L.R. n. 1/2015.) oggetto di Piano Particolareggiato ai sensi del successivo articolo 12 delle presenti norme. 4. Nella zona "A" gli interventi ammessi sono quelli prescritti dalla ex Legge 457/78. Tutti gli interventi edilizi sono autorizzati previo parere della Commissione comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio. 5. Ai sensi della dall'Art. 65 della Legge Regionale n. 1/2015 si intende per ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): le aree, delimitate, prevalentemente all'interno del centro storico della zona "A", che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare. 6. All'interno delle zona "A" il PRG individua le aree interessate parzialmente o totalmente da piani attuativi, riconducibili alla nuova normativa di cui alla Legge Regionale n. 1/2015, è possibile per le parti non interessate da specifiche indicazioni del nuovo PRG, attuare piani di recupero o interventi attraverso Pian Attuativi specifici di iniziativa pubblica o mista. 7. Il PRG Parte strutturale, nella situazione insediativa del presente Capo, contempla la presenza di una fascia di rispetto del centro storico e il PRG parte Operativa individua tale fascia di rispetto della zona A in coerenza con quanto prescritto dal PTCP della Provincia di Terni all'art. 134 delle Norme di attuazione del piano. 8. Nelle fasce di rispetto dei centri storici, ovvero delle zone A vige la stessa normativa prevista per la medesima zona A ad eccezione degli interventi di nuova edificazione, ovvero in tali aree non è prevista alcuna forma di nuova edificazione, altresì è possibile intervenire sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione. (NTA «Variante parziale al PRG parte strutturale e parte operativa». DCC n. 34 del 01.09.2021, ai sensi dell'art. 32 comma 4 e 5 della LR n. 1/2015 e successivi aggiornamenti)</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Regolarizzazione degli aspetti edilizi (Agibilità)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nella zona "A" gli interventi ammessi sono quelli prescritti dalla ex Legge 457/78. Tutti gli interventi edilizi sono autorizzati previo parere della Commissione comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Adeguamento Agibilità

Regolarizzabili mediante: Procedura edilizia per cambio di destinazione d'uso in sanatoria e richiesta di nuova agibilità

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**

Note: La procedura in SCIA IN SANATORIA prevede spese di segreteria di 160,00 euro, la segnalazione di agibilità 80,00, il resto sono oneri e spese professionali al momento sommariamente conteggiabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Non si ritiene conforme urbanisticamente in quanto il titolo di agibilità del locale (datato 2000) è legato ad un uso di specialistico (Ambulatorio veterinario) diverso da attività commerciale.

Note generali sulla conformità:

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **P.IIa 283 - Locale commerciale**

Il locale si trova al piano terra di un palazzo storico, presumibilmente rinascimentale, all'interno cerchia muraria medievale di Acquasparta, in prossimità di una delle Porte storiche del borgo. Si accede all'area direttamente dalla via principale, via Tiberina prima, poi via Guglielmo Marconi, che fiancheggia il perimetro del centro storico fino all'ingresso di Porta Nuova (principale porta di accesso alla città murata). Percorrendo la via in direzione nord-est, all'intersezione con via Roma, sulla destra, si trova l'area di sosta più vicina al locale, con posti macchina non a pagamento, ed in numero normalmente sufficiente sia per i clienti del locale che per il resto delle attività presenti nella zona. Il locale si trova a poche decine di metri, oltrepassata la Porta antica, lungo via G.Galilei (civico n.3); quest'ultima, in pendenza e con accesso esclusivamente pedonale, prosegue fino a raggiungere in pochi minuti piazza Rinascimento, cuore della città di Acquasparta. L'ingresso del locale si trova sulla destra. Superato un gradino che segue l'andamento della strada sottostante in pendenza (superabile anche in caso di difficoltà motorie/carrozzina), il locale si trova tutto ad uno stesso livello. Presenta una finestra sul lato opposto dell'ingresso che affaccia su un cortile privato. Attualmente è occupato da un'attività commerciale (Osteria "La Botticella") con regolare contratto di affitto in scadenza per il 2028. Non ha impianto di riscaldamento nè impianto telefonico. Lo spazio, di dimensioni pari a 31mq calpestabili, un'altezza a controsoffitto di 3,00 ml, è dotato di piccolo bagno con antibagno e appare in buone condizioni. La posizione strategica ai margini del centro storico, lo rendono adatto per accogliere attività commerciali e servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo rinascimentale (ultima trasformazione significativa)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le Condizioni generali del locale, piano terra del palazzo storico, risultano discrete; mantenuto in buone condizioni generali, in uso continuo, non presenta segni evidenti di umidità, crepe o lesioni delle murature. Non sono presenti elementi architettonici e/o monumentali da segnalare.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il locale è riscaldato con condizionatore alimentato ad energia elettrica. Non sono state rinvenute certificazioni dell'apparecchio installato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non si hanno informazioni sulle certificazioni dell'apparecchio.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Il locale è dotato di estintori

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Il locale è dotato di impianto elettrico 220V. Il contatore è collocato a sinistra della parete d'ingresso, accanto la porta di accesso al locale all'interno di apposita nicchia. Appena sotto è presente il contatore per la messa a terra, (D.Lgs.n. 81/2008, DM n. 37/2008, norma CEI64-8/4). In generale il sistema elettrico, per lo più con cavi esterni e prese a muro appare caotico e da verificare. Il locale è dotato di solo climatizzatore-condizionatore per il riscaldamento e il refrigerio estivo alimentato a corrente. Non sono presenti termosifoni o stufe. Non è presente fornitura di gas metano. Non ha impianto telefonico. Non ha impianto TV. Il locale è dotato di impianto idrico composto da linee di distribuzione di acqua fredda e di acqua calda per un lavello ubicato nella parte destinata alla cucina e al bagno. La fornitura di acqua potabile viene dal sistema comunale e il contatore si trova in prossimità della parete esterna del locale, accuratamente protetto. La produzione di acqua calda avviene attraverso boiler collocati nei locali servizi e alimentati a corrente elettrica. La raccolta di acque bianche e nere avviene attraverso condotte comunali. L'attuale zona "cucina" è attrezzata con fornello elettrico e cappa con scarico dei fumi oltre la finestra. Il sistema di filtraggio fumi appare precario e sicuramente da verificare. Esiste una certificazione dell'impianto elettrico, datata 5.09.2000, allineata con la precedente funzione di "Ambulatorio veterinario". Il certificato è rilasciato dalla Ditta "OMISSIS" sede legale OMISSIS - 05021 Acquasparta. Non è presente certificazione energetica secondo quanto previsto dalla dall'articolo 3 del DPR 412/93 (in questo caso E.5)

Varie:

Il locale si trova a piano terreno di un palazzo storico di origini medievali. L'ingresso del locale si trova sulla destra, percorrendo via G.Galilei provenienti da via Marconi. Per accedere al locale è necessario superare un gradino che segue l'andamento della strada sottostante, con un'altezza che va da 0.00 a + 0.18 cm nella parte più alta. Nella dimensione minima, utile per l'accesso al locale anche in caso di disabilità (90 cm), l'altezza del gradino va da 0.00 a +0.12 cm., superabile senza necessità di rampe o presidi assimilabili. Esternamente il locale, che attualmente ospita un'Osteria "La Botticella" con regolare contratto di affitto (in allegato) in scadenza per il 2028, Lo spazio interno appare senza particolari ornamenti, con un ingresso forma rettangolare delle dimensioni di 270 x 190 cm, un infisso in alluminio color oro (180 x 220 cm), simile alle altre utilizzate per attività commerciali del centro storico cittadino, e una serranda avvolgibile in metallo colorato(marrone). All'interno il locale si trova ad una stessa quota, ed ha un'altezza media di 300 cm fino al controsoffitto in toghe di legno chiaro. La forma del locale, ad unica stanza di circa 31 m² calpestabili, risulta poligonale, con una parte iniziale assimilabile ad un rettangolo ed una porzione terminale più larga, dovuta al superamento del vano scala (estraneo alla proprietà), che conduce agli appartamenti soprastanti, e che occupa la gran parte del lato sinistro del locale. Nelle porzioni sottoscala appartenenti alla proprietà, sono stati ricavati n.2 vani di servizio (bagno e antibagno) di dimensioni minime (125 x 154 e 125 x 185), progressiva altezza da 180 a 296 cm e superficie complessiva di 4 m² circa. Sulla parete destra, appena l'ingresso è presente una nicchia con arco, ricavata sullo spessore perimetrale, della profondità di 0.90 cm ed altezza nella chiave centrale di 265 cm (forse una vecchia porta di accesso); la forma del locale e la presenza della nicchia lasciano immaginare una trasformazione dell'intero edificio nel periodo rinascimentale, durante il quale il tessuto minore viene accorpato per dar luogo ad un edilizia più rappresentativa per la città (palazzi rinascimentali). Il pavimento è in gres porcellanato, formato quadrato delle dimensioni 40x40 cm.

L'attuale gestore delle attività, nell'intento di creare un locale della tradizione enogastronomica locale (locanda-vineria), ha inserito mobili ed elementi amovibili che hanno, in parte funzione di gestione degli spazi (zona cucina), in parte aiutano a creare l'ambiente familiare tipico delle "locande" tradizionali. Anche per questo le pareti del locale risultano rivestite con un tavolato in legno chiaro, per un'altezza da terra di circa 150 cm. Non si esclude in ogni caso che il rivestimento serva anche a nascondere problemi di umidità delle pareti, in altre parti non visibili. Nella zona cucina le pareti sono rivestite in gres porcellanato (dimensioni 25x25), bianco e celeste con superficie lucida (lavabile). Nella parete di fondo è stato creato un ambiente cucina, separato dai tavoli per le consumazioni, attraverso l'inserimento di una struttura in legno, ad arco, fissata alle pareti, e chiusa da una tenda. All'interno piani di appoggio e attrezzature per la somministrazione del vino e del cibo di accompagnamento. Sulla parete di fondo, il locale presenta una finestra, con ampia strombatura degli stipiti, tipico delle aperture di origine medievale, e affaccio su un cortile interno. L'attuale affittuario, pur lasciando la possibilità di una lieve apertura, utilizza il vano per accogliere mobili funzionali all'attività (vetrina con bicchieri). Nonostante le dimensioni ridotte degli spazi, e dei servizi (allineati con le situazioni tipiche dei centri storici) la posizione strategica nel contesto cittadino, con postazioni parcheggio a pochi metri dall'ingresso al locale, e prossimo alle aree centrali del borgo storico, lo rendono appetibile per qualsiasi attività ad uso pubblico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023 (semestre 1)

Zona: Acquasparta

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo di questa procedura è l'alienazione dei beni tramite il loro inserimento nel mercato immobiliare, pertanto il valore da ricercare è costituito dal più probabile "valore di mercato", valutato tenendo conto dei numerosi fattori che influenzano le quotazioni locali. Nel caso specifico trattasi di beni localizzati nel Comune di Acquasparta, un piccolo centro dell'Umbria meridionale, con meno di 5000 abitanti, dove il mercato immobiliare è attualmente stabile e senza noti fattori che possano far pensare a imminenti inversioni. Nonostante ciò il borgo rimane tra le eccellenze del territorio regionale, e si ritiene con ampie potenzialità di crescita e sviluppo.

Per la stima ci si è orientati sulla comparazione di campioni significativi presi dal contesto locale e dal territorio, ovvero altri locali commerciali di analoghe dimensioni, caratteristiche architettoniche, accessibilità, ecc., inseriti in contesti storici simili. A conclusione si è tenuto conto della regolarità tecnico-amministrativa e proceduto ad una riduzione percentuale del 15% del suo stesso più probabile valore di mercato, per variabili non quantificabili.

Per la valutazione della regolarità tecnico-amministrativa si è tenuto conto di:

- a) Regolarità catastale;
- c) Conformità edilizia e tecnico-urbanistica;
- d) Rispondenza al rilievo strumentale;
- e) Stato di conservazione delle murature ed eventuali costi di sistemazione; presenza di elementi decorativi o di pregio architettonico e/o monumentale;
- f) Situazione impiantistica ed eventuali costi di regolarizzazione, potenzialità di attingere ad agevolazioni in campo energetico;
- g) Potenzialità future offerte dalla pianificazione locale;
- h) Valutazione delle possibilità di regolarizzazione con quantificazione dei possibili importi da corrispondere
- i) Uso e conservazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ;

Uffici del registro di Provincia di Terni ;

Ufficio tecnico di Acquasparta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare del territorio - San Gemini

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - Ambito territoriale "Terni", Comune di "Acquasparta"

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsa Immobiliare Umbra - REGIONE UMBRIA - Listino prezzi "vendite" - Centro storico. Negozi 900-1200 €/m²

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - Ambito territoriale "Terni", Comune di "Acquasparta". Superficie Lorda 500-1000 €/m ;

Altre fonti di informazione: Prezziario Regionale Umbria - febbraio 2024

Siti internet. Ricerca: Compravendita di locali commerciali nei centri storici Provincia di Terni

8.3 Valutazione corpi:**P.Ila 283 - Locale commerciale. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale	39,00	€ 1.200,00	€ 46.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.800,00
posizione aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 46.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
P.Ila 283 - Locale commerciale	Negozi, botteghe [C1]	39,00	€ 46.800,00	€ 46.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.020,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.080,00
---	--------------------

Data generazione:
23-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Cecilia Battistini