



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:
OMISSIS

GIUDICE:
D.ssa PALMERI ILARIA

CUSTODE:
Avv. Cinzia SPERANDEI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:

FABIO CIANCUTI
CF:CNCFBA63H06F844L
con studio in NARNI (TR) via della Doga 71
telefono: 0744751282
fciancut@vodafone.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a STRONCONE VOCABOLO PICIOLO 27bis, della superficie commerciale di **86,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 2007, trattasi di fabbricato in linea . Il fabbricato è su tre piani, al P.S.1 si trovano, i Garage le cantine , al P.T. e al P.1 le unità abitative. L'appartamento è al piano terra del fabbricato (porzione senza piano interrato sottostante) e circondato da aree esclusive in gran parte pavimentate. Nella parte a monte le aree sono terrazzate. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, con modanature in cortina di mattoni agli angoli.

Fabbricato in buona posizione anche se con accessibilità ridotta della viabilità, strada senso unico stretta. Il terreno è in declivio con esposizione a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt 2,80. Identificazione catastale:

- 1 foglio 21 particella 1035 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: STRONCONE (TR) VOCABOLO PICIOLO, piano: TERRA, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2007 protocollo n. TR0219044 in atti dal 24/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2937.1/2007)

Coerenze: L'unità immobiliare confina a Est con il sub 2 (b.c.n.c. a tutti i sub della part. 1035, parcheggi pubblici), a Sud con il sub 4 (b.c.n.c. ai sub dal 18 al 27, P.T., passaggio pedonale) e il sub 32, a Ovest con l'unità immobiliare sub 32, a Nord con il sub 5 (b.c.n.c. ai sub dal 28 al 35 della part. 1035, P.T., passaggio pedonale).

Per costruzione di fabbricato sui terreni ex part 920 (ex 867/a; ex 75/a) di mq 4150 con tipo mappale 193944/2007 diventa ente urbano di mq 4150; con stesso tipo mappale veniva fusa con le part ex 868 (ex 75/b) di mq 150 e la part 919 (ex 874/b; ex 674/b; ex 553/a) di mq 387; originave la part 1035 ente urbano di mq 4687 attuale L'immobile comprende i proporzionali diritti millesimali sui seguenti B.C.N.C beni comuni non censibili: sub 1 p. T. area comune a tutti i sub sub 2 p.T parcheggi pubblici comuni a tutti i sub sub 5 p. T passaggio pedonale comune ai sub dal 28 al 35 sub 11 p. T-1 vano scala comune ai sub 34 e 35 sub 12 p. S1 corridoio comune ai sub dal 28 al 35 sub 16 p. S1 locale comune ai sub dal 18 al 35

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B **posto auto** a STRONCONE VOCABOLO PICIOLO 27bis, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 2007, trattasi di fabbricato in linea . Il fabbricato è su tre piani, al P.S.1 si trovano, i Garage le cantine , al P.T. e al P.1 le unità abitative. L'appartamento è al piano terra del fabbricato (porzione senza piano interrato sottostante) e circondato da aree esclusive in gran parte pavimentate. Nella parte a monte le aree sono terrazzate. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, con modanature in cortina di mattoni agli angoli.

Fabbricato in buona posizione anche se con accessibilità ridotta della viabilità, strada senso unico stretta. Il terreno è in declivio con esposizione a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di mt 3,80 di media. Identificazione catastale:

- 1 foglio 21 particella 1035 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 91,05 Euro, indirizzo catastale: STRONCONE (TR) VOCABOLO PICIOLO, piano: S1, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2007 protocollo n. TR0219044 in atti dal 24/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2937.1/2007)
 Coerenze: Confina a Est con sub 16 (b.c.n.c.) e terrapieno, a Sud con sub 3 b.c.n.c. corsia garage, a Ovest con sub 37 garage e a Nord con terrapieno.
 Per costruzione di fabbricato sui terreni ex part 920 (ex 867/a; ex 75/a) di mq 4150 con tipo mappale 193944/2007 diventa ente urbano di mq 4150; con stesso tipo mappale veniva fusa con le part ex 868 (ex 75/b) di mq 150 e la part 919 (ex 874/b; ex 674/b; ex 553/a) di mq 387; originava la part 1035 ente urbano di mq 4687 attuale L'immobile comprende i proporzionali diritti millesimali sui seguenti B.C.N.C beni comuni non censibili: sub 1 p. T. area comune a tutti i sub sub 2 p.T parcheggi pubblici comuni a tutti i sub sub 3 p. S1-T rampa e corsia garage comune ai sub dal 36 al 52 e alle cantine dal 28 al 35 sub 13 p. S1 locale quadri elettrici comune ai sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52 sub 14 p. S1 locale quadri elettrici comune ai sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52 sub 15 p. S1 locale quadri elettrici comune ai sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.917,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.509,88
Data della valutazione:	24/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 28/06/2019, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 04/07/2019 a Terni ai nn. [REDACTED] (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5.160,00 annue.

Inizio locazione 01/07/2019; oltre al canone di locazione il conduttore è tenuto al pagamento forfettario per spese condominiali di € 240,00 annue salvo conguaglio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla data della certificazione notarile ad oggi non si rilevano aggiornamenti ipocatastali

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **VEDI ALLEGATO-G**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 05/07/2006 a firma di Notaio Fulvio Sbroli ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 06/07/2006 a Terni ai nn. 1962 di Reg. Part., a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., contro OMISSIS con sede in Terni, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 2.900.000,00.

Importo capitale: € 1.450.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione di Frazionamento in 16 quote annotata il 18/04/2008 al n. 952 di formalità (a seguito di atto notarile pubblico a rogito Notaio Fulvio Sbroli del 18/03/2008 rep. [REDACTED]). Annotazione con la quale si accantonava la quota n. 10 con importo di ipoteca di € 216.000,00 e importo capitale di € 108.000,00. Afferisce immobile della presente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2019 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. [REDACTED] di Rep. di repertorio, trascritta il 22/05/2019 a TERNI ai nn. 3592 di Reg. Part., a favore di BCC Umbria Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Perugia, contro OMISSIS in liquidazione con sede in Napoli, derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 580,00
Millesimi condominiali:	App. 47,79 garage 10,55
Ulteriori avvertenze:	

Il totale debito dell'immobile al 31/12/2020 e di € 1712,20 per l'appartamento e € 309,82 per il garage. Di cui € 469,46 dovute da ex conduttore dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trascrizione n. 9338 del 29/12/2005

Servitù di distanza a favore della società OMISSIS con sede in Terni ed a carico del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] Scrittura privata autenticata dal Dott Fulvio Sbroli, Notaio in Terni, del 20/12/2005 rep. [REDACTED]; fondo dominante terreni comune di Stroncone foglio 21 part ex 919 e ex 920; fondo servente terreno foglio 21 part 922.

Non risultano trascritti gli atti di Modifica ragione sociale e di Trasferimento di Sede della OMISSIS

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/1999), con atto stipulato il 10/11/1999 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli ai nn. ██████████ di Rep. di repertorio, registrato il 13/08/2020 a Terni ai nn. ██████ Vol. IV, trascritto il 09/12/1999 a Terni ai nn. ██████ di Rep..
Ex part.IIa 75/b, poi part. 868 di mq 150, attuale part. 1035 parte

OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2005), con atto stipulato il 11/02/2005 a firma di Notaio Filippo Clericò ai nn. ██████ di Rep. di repertorio, registrato il 11/02/2005 a Terni ai nn. ██████████, trascritto il 12/02/2005 a Terni ai nn. 990 di Reg. Part..
Lotto di terreno edificabile superficie complessiva mq 4537, ex part.IIe 919 di mq 387 ed ex 920 di mq 4150, attuale part. 1035 parte

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ (TR) il ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 24/02/2003), con atto stipulato il 16/05/1946 a firma di Notaio Oreste Napolitano, registrato il 29/05/1946 a Terni ai nn. 1394, Vol. 157, trascritto il 01/07/1946 a Spoleto ai nn. ██████ di Reg. Part.

██████████ con sede in Terni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2003 fino al 11/02/2005), con atto stipulato il 24/02/2003 a firma di Notaio Luciano Clericò ai nn. ██████████ di Rep. di repertorio, trascritto il 04/03/2003 a Terni ai nn. ██████ di Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a part ex 920 (ex part 867/a e ex 75/b); ex part 1035 di mq 4150; ex part 1035 di mq 4150 attuale part 1035 parte

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **06/2006 P.d.C.** e successive varianti, intestata a OMISSIS, per lavori di Costruzione di un complesso residenziale per n. 17 unità abitative in Vocabolo Piciolo sull'area identificata al Catasto terreni al foglio 21 mappali 919 e 920, presentata il 06/07/2005 con il n. 6867 di Prot. di protocollo, rilasciata il 08/02/2006 con il n. 1273 di Prot. Gener. di protocollo, agibilità del 19/05/2011 con il n. 4569 di Prot. Gener. di protocollo.
Ultima integrazione al P.d.C. in oggetto, in data 17/01/2006 Prot. 474

VARIANTE a Permesso di costruire N. **47/2007 (P.d.C. di Variante)**, intestata a OMISSIS, per lavori di Costruzione di un complesso residenziale per n. 17 unità abitative in Vocabolo Piciolo sull'area identificata al Catasto terreni al foglio 21 mappali 868,919,920,921 in Variante al Permesso di costruire n. 6/2006 del 08/02/2006, presentata il 24/05/2006 con il n. 4892 di Prot. di protocollo, rilasciata il 31/10/2007 con il n. 10146 di Prot. Gener. di protocollo, agibilità del 19/05/2011 con il n. 4569 di Prot. Gener. di protocollo

N. **90/2008 (P.d.C. di Variante)**, intestata a OMISSIS, per lavori di Costruzione di un complesso residenziale per n. 17 unità abitative in Voc. Piciolo sull'area identificata al Catasto terreni al foglio 21 mappali 868,919,920,921 in Variante al P.d.c. n. 6/2006 del 08/02/2006 e al P.d.c. 47/2007 del 31/10/2007, presentata il 22/02/2008 con il n. 1697 di Prot. di protocollo, rilasciata il 10/10/2008 con il n. 10159 di Prot. Gener. di protocollo, agibilità del 19/05/2011 con il n. 4569 di Prot. Gener. di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **10625 (D.I.A. a SANATORIA)** e successive varianti, intestata a OMISSIS, per lavori di OPERE INTERNE IN SANTORIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE, presentata il 02/11/2009 con il n. 10625 di PROT. di protocollo, agibilità del 19/05/2011 con il n. 4569 di Prot. Gener. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 24 del 21/04/2009, l'immobile

ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO 1.Le zone B – Zone residenziali di conservazione, mantenimento e completamento sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre alla residenza sono compatibili, nei limiti del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso di seguito elencate: - Direzionale; - Ricettivo; - Esercizi commerciali, con esclusione di quelli classificabili come media e grande struttura di vendita, dei mercati, degli esercizi commerciali all'ingrosso e dei depositi; - Attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici; - Laboratori artigianali; - Residenze protette; - Residenze per anziani. Per tali destinazioni d'uso si applicano le quantità di standard previste dal R.R. 25 marzo 2010 n. 7 e s.m.i. Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione 7.Sono le aree e gli immobili caratterizzati da una necessità di riqualificazione funzionale, formale e tipologica. 8. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009. 9.Le Zone B –Zone di mantenimento e trasformazione a loro volta si suddividono ulteriormente nelle sottozone di seguito elencate, caratterizzate dai parametri edilizi e urbanistici sotto riportati: Zone B1 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario If = 1,0 mc/mq Altezza massima H = 7,50 ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sanzione irrogata sembra non essere una sanatoria ma un indennizzo per il mantenimento dell'opera abusiva, quindi l'abuso rimane con le conseguenze legali del caso che non sono in grado di valutare perché la Legge nulla dice sulle conseguenze del permanere dell'abuso a meno di non riferirsi agli art 49 .50 e 51 del DPR 380/01 che prevedono l'impossibilità per immobili abusivi di beneficiare di detrazioni fiscali e altre limitazioni anche con riferimento ai nuovi incentivi superbonus 110% . La giurisprudenza in materia mi sembra contrastante. A mio modesto parere, trattandosi di variazione non essenziale (art 139 L.R. 1/2015) e di modesta entità, la sanzione pecuniaria potrebbe essere equiparata agli effetti della sanatoria. Nella seguente stima non sono in grado di tradurre in valore l'incertezza giuridica dell'immobile, si effettua comunque una detrazione forfettaria di .15% nell'attesa di eventuali indicazioni giuridiche che non mi competono. Dietro precise indicazioni potrei esprimere un valore più dettagliato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'Appartamento, rispetto a D.I.A. in Sanatoria Prot. 10625 del 2009 aumento di superficie di mq 1,39 realizzata mediante demolizione (o non realizzazione) della tamponatura di confine con il giunto strutturale. L'aumento risulta minore del 2% della SUC assentita senza aumento di volume. (normativa di riferimento: L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rientra nei casi di tolleranza che non costituiscono abusi, art 139 comma 3 L.R. 1/2015. Necessita solo di comunicazione al comune.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Spese tecniche rientrano nel punto successivo

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A della presente

CRITICITA: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'Appartamento, rispetto a D.I.A. in Sanatoria Prot. 10625 del 2009 ; porta finestra e finestra del soggiorno dimensioni ridotte ma con rapporto della superficie illuminante nella norma; finestre cucina e bagno ridotte da cm 80x80 a cm 70x70 (rapporto sup. ill. inferiore alla norma per cucina). ESTERNO: giardino di minore superficie (normativa di

riferimento: L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria trattandosi di adeguamento alla normativa igienica. Si precisa che la modifica delle aperture diventa una questione condominiale che tratta l'estetica del fabbricato quindi si ritiene opportuno rendere comunicante la cucina con il locale soggiorno mediante demolizione di un tratto del tramezzo che separa la cucina dal disimpegno e dal soggiorno, in tal modo la superficie finestrata in eccedenza del soggiorno rende conforme gli ambienti al rapporto di 1/8 prescritto. Per il bagno non è previsto il rapporto di superficie e potrebbe essere dotato solo di aspiratore. Per l'area esterna giardino di estensione minore rispetto al progetto si ritiene che non costituisca difformità essendo in diminuzione ai sensi dell'art 139 comma 3

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- l Spese tecniche : €2.000,00
- l lavori di demolizione tramezzo: €1.000,00
- l Sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A della presente

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che l'altezza interna della unità immobiliare è di m. 2,80, nei titoli edilizi visionati non risulta indicata direttamente ma risulta indicata la quota tra l'estradosso del solaio di soffitto e la quota di pavimento di m 3,00. I solai di interpiano in genere risultano di spessore minimo di 30 cm compresi i pavimenti quindi risulta altezza interna di m 2,70. L'altezza di m 3,00 è stata usata per il calcolo dei volumi urbanistici ne consegue un aumento di volume di mc 7,38 (vedi planimetria di rilievo) considerando un volume della unità immobiliare di mc 221,40 compreso il solaio il 2% di tolleranza sarebbe mc 4,43. (normativa di riferimento: L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autodenuncia di abuso Si ricade in abuso per aumento di volume sanabile solo con la doppia conformità. Dal progetto visionato si evince che all'epoca di realizzazione è stata sfruttata tutta la volumetria a disposizione, volumetria residua circa mc 2, ma in ogni caso si tratta di volumetria condominiale non disponibile per le singole unità. In questo caso non è possibile ottenere la sanatoria ma si può ottenere il diritto al mantenimento dell'opera abusiva trattandosi di variazione non essenziale e con impedimento strutturale al ripristino Art 145 comma 2 sanzione minima € 1000,00

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- l Sanzione: €1.000,00
- l Spese tecniche rientrano nel punto precedente

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

La sanzione irrogata sembra non essere una sanatoria ma un indennizzo per il mantenimento dell'opera abusiva, quindi l'abuso rimane con le conseguenze legali del caso che non sono in grado di valutare perché la Legge nulla dice sulle conseguenze del permanere dell'abuso. A mio modesto parere, trattandosi di variazione non essenziale (art 139 L.R. 1/2015) non opera il divieto di usufruire di agevolazioni fiscali o contributi vari, non opera il divieto di eseguire opere diverse dalla manutenzione ordinaria come non opera il divieto di successiva vendita: Nella seguente stima non si tiene conto delle possibili conseguenze che non sono in grado di valutare. Unico dubbio è la possibilità di accedere ai nuovi incentivi fiscali al vaglio del G.E. o delegato la veridicità La sanzione irrogata sembra non essere una sanatoria ma un indennizzo per il mantenimento dell'opera abusiva, quindi l'abuso rimane con le conseguenze legali del caso che non sono in grado di valutare perché la Legge nulla dice sulle conseguenze del permanere dell'abuso a meno di non riferirsi agli art 49-50 e 51 del DPR 380/01 che prevedono l'impossibilità per immobili abusivi di beneficiare di detrazioni fiscali e altre limitazioni anche con riferimento ai nuovi incentivi superbonus 110% . La giurisprudenza in materia mi sembra contrastante. A mio modesto parere, trattandosi di variazione non essenziale (art 139 L.R. 1/2015) e di modesta entità, la sanzione pecuniaria potrebbe essere equiparata agli effetti

della sanatoria.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ESTERNO: giardino di minore superficie Appartamento: altezza mt 2.80 anziché mt 2.70 (normativa di riferimento: L. 122/2010 art 19 comma 14)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione docfa di variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- l Spese tecniche Docfa di variazione: €.500,00
- l Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

L'intestazione catastale non corrisponde alla denominazione del soggetto pignorato, è lo stesso soggetto ma con forma giuridica diversa e diversa denominazione

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

(normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 2010)

L'immobile risulta **Non risultano trascrizioni e volture relative al cambio di forma giuridica e di sede della società intestata essa è indicata comunque univocamente dal codice fiscale**

Non credo necessiti di regolarizzazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STRONCONE VOCABOLO PICIOLO 27BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STRONCONE VOCABOLO PICIOLO 27bis, della superficie commerciale di **86,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 2007, trattasi di fabbricato in linea .

Il fabbricato è su tre piani, al P.S.1 si trovano, i Garage le cantine , al P.T. e al P.1 le unità abitative. L'appartamento è al piano terra del fabbricato (porzione senza piano interrato sottostante) e circondato da aree esclusive in gran parte pavimentate. Nella parte a monte le aree sono terrazzate. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, con modanature in cortina di mattoni agli angoli.

Fabbricato in buona posizione anche se con accessibilità ridotta della viabilità, strada senso unico stretta. Il terreno è in declivio con esposizione a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt 2,80. Identificazione catastale:

- 1 foglio 21 particella 1035 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: STRONCONE (TR) VOCABOLO PICIOLO, piano: TERRA, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2007 protocollo n. TR0219044 in atti dal 24/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2937.1/2007)
 Coerenze: L'unità immobiliare confina a Est con il sub 2 (b.c.n.c. a tutti i sub della part. 1035, parcheggi pubblici), a Sud con il sub 4 (b.c.n.c. ai sub dal 18 al 27, P.T., passaggio pedonale) e il sub 32, a Ovest con l'unità immobiliare sub 32, a Nord con il sub 5 (b.c.n.c. ai sub dal 28 al 35 della part. 1035, P.T., passaggio pedonale).
 Per costruzione di fabbricato sui terreni ex part 920 (ex 867/a; ex 75/a) di mq 4150 con tipo mappale 193944/2007 diventa ente urbano di mq 4150; con stesso tipo mappale veniva fusa con le part ex 868 (ex 75/b) di mq 150 e la part 919 (ex 874/b; ex 674/b; ex 553/a) di mq 387; originave la part 1035 ente urbano di mq 4687 attuale L'immobile comprende i proporzionali diritti millesimali sui seguenti B.C.N.C beni comuni non censibili: sub 1 p. T. area comune a tutti i sub sub 2 p.T parcheggi pubblici comuni a tutti i sub sub 5 p. T passaggio pedonale comune ai sub dal 28 al 35 sub 11 p. T-1 vano scala comune ai sub 34 e 35 sub 12 p. S1 corridoio comune ai sub dal 28 al 35 sub 16 p. S1 locale comune ai sub dal 18 al 35

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Veduta a valle del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I prati di stroncone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento posto nella schiera a Nord, al P.T. con accesso pedonale sub 5 (b.c.n.c. passaggio pedonale comune ai sub dal 28 al 35) e sub 11 (b.c.n.c. scala esterna coperta comune ai sub 34 e 35) si compone di: Soggiorno, cucina, n. 1 bagno, n. 2 camere e un disimpegno). Portico contornato da

aree pavimentate a Sud; n. 2 terrazzamenti a Nord. le aree esterne sono delimitate a Sud da ringhiera in ferro sorretta da pilastri in mattoni, a Nord da muri di contenimento in cls sormontati da ringhiera in ferro. Le finiture sono di tipo ordinario, infissi in legno con persiane alluminio a valle, le piccole aperture a monte sono protette da inferriata metallica. Le ampie aree esterne a monte sono terrazzamenti poco sfruttabili come vivibilità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente e vasistas realizzati in legno. Persiane esterne alluminio nel lato a valle inferriate nel lato a monte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in non visibile, il rivestimento è realizzato in cortina solo angoli del fabbricato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacati e tinteggiati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in acciaio legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio. finestre a valle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco, tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagni realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna coperta con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : terrestre conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video conformità: da verificare. predisposto video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sfilabile, la tensione è di 220V conformità: conforme a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : rete PVC con recapito in fognatura comunale conformità: non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : tubo rame con alimentazione a metano conformità: non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sotto traccia con alimentazione in rete idrica comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni polipropilene conformità: non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia standard con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>fondazioni</i> : continue costruite in calcestruzzo. non si rilevano fessurazioni riconducibili a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

cedimenti fondali

solai: latero cementonella media *strutture verticali*: costruite in cemento armato
telaionella media 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano Terra	75,10	x	100 %	=	75,10
Portico	9,80	x	35 %	=	3,43
aree giardino terrazzato	41,00	x	2 %	=	0,82
Area esterna pavimentata	72,00	x	10 %	=	7,20
Totale:	197,90				86,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle quotazioni Omi si è adottato il parametro di €/mq 1.000,00 per la stima dell'immobile. Successivamente si è proceduto alla verifica del valore mediante il sistema MCA. Tramite il portale Stimatrixcity si sono reperiti n. 3 immobili simili compravenduti in tempi recenti di cui sono stati visionati gli atti di compravendita. Sulla base dei dati rilevati si è proceduto alla comparazione dei 3 immobili di riferimento ottenendo uno scardo percentuale tra i valori di 7,5% circa, valore del tutto accettabile. Lo sviluppo del calcolo ha fornito il valore di stima in base a tale metodo pari a € 118.000,00 per entrambi i corpi A e B, valore di poco superiore alla stima eseguita in base ai valori medi di mercato di entrambi i corpi A e B

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,55 x 1.000,00 = **86.550,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per tener conto dello stato giuridico di immobile abusivo	-12.982,50
Detrazione spese tecniche produzione Attestato di prestazione energetica spesa a carico del futuro	-300,00

acquirente

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 73.267,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 73.267,50

BENI IN STRONCONE VOCABOLO PICIOLO 27BIS

BOX AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a STRONCONE VOCABOLO PICIOLO 27bis, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 2007, trattasi di fabbricato in linea . Il fabbricato è su tre piani, al P.S.1 si trovano, i Garage le cantine , al P.T. e al P.1 le unità abitative. L'appartamento è al piano terra del fabbricato (porzione senza piano interrato sottostante) e circondato da aree esclusive in gran parte pavimentate. Nella parte a monte le aree sono terrazzate. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, con modanature in cortina di mattoni agli angoli.

Fabbricato in buona posizione anche se con accessibilità ridotta della viabilità, strada senso unico stretta. Il terreno è in declivio con esposizione a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di mt 3,80 di media. Identificazione catastale:

- 1 foglio 21 particella 1035 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 91,05 Euro, indirizzo catastale: STRONCONE (TR) VOCABOLO PICIOLO, piano: S1, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2007 protocollo n. TR0219044 in atti dal 24/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2937.1/2007)
Coerenze: Confina a Est con sub 16 (b.c.n.c.) e terrapieno, a Sud con sub 3 b.c.n.c. corsia garage, a Ovest con sub 37 garage e a Nord con terrapieno.
Per costruzione di fabbricato sui terreni ex part 920 (ex 867/a; ex 75/a) di mq 4150 con tipo mappale 193944/2007 diventa ente urbano di mq 4150; con stesso tipo mappale veniva fusa con le part ex 868 (ex 75/b) di mq 150 e la part 919 (ex 874/b; ex 674/b; ex 553/a) di mq 387; originave la part 1035 ente urbano di mq 4687 attuale L'immobile comprende i proporzionali diritti millesimali sui seguenti B.C.N.C beni comuni non censibili: sub 1 p. T. area comune a tutti i sub sub 2 p.T parcheggi pubblici comuni a tutti i sub sub 3 p. S1-T rampa e corsia garage comune ai sub dal 36 al 52 e alle cantine dal 28 al 35 sub 13 p. S1 locale quadri elettrici comune ai sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52 sub 14 p. S1 locale quadri elettrici comune ai sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52 sub 15 p. S1 locale quadri elettrici comune ai sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I prati di stroncone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box garage al piano S1 raggiungibile sia dalla rampa carrabile e corsia interna sia da vano scala sub 10 tramite percorso in parte esterno. Di notevole dimensione circa 44 mq larghezza 3,70 m circa e profondità oltre m 10 altezza interna elevata circa m 3,85. pavimento in cemento industriale, pareti in parte al grezzo del cemento e parte al grezzo delle murature in blocchetti di cemento, soffitti rasati e tinteggiati, presenza di impianto elettrico a vista per illuminazione. Porta basculante in acciaio zincato con sopraluce altezza m 2,20 circa. Presenza di tubazioni scarico a vista condominiali.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage al P.S1	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle quotazioni Omi si è adottato il parametro di €/mq 550,00 per la stima dell'immobile anche in considerazione della notevole altezza del box. Successivamente si è proceduto alla verifica del valore mediante il sistema MCA. Tramite il portale Stimatrixcity si sono reperiti n. 3 immobili simili compravenduti in tempi recenti di cui sono stati visionati gli atti di compravendita. Sulla base dei dati

rilevati si è proceduto alla comparazione dei 3 immobili di riferimento ottenendo uno scarto percentuale tra i valori di 7,5% circa, valore del tutto accettabile. Lo sviluppo del calcolo ha fornito il valore di stima in base a tale metodo pari a € 118.000,00 per entrambi i corpi A e B, valore di poco superiore alla stima eseguita in base ai valori medi di mercato di entrambi i corpi A e B

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 550,00 = **24.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq Catastale. Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito. In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l' apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2020) Agenzia del territorio, zona E1, microzona 100

- Abitazione €/mq 700,00 - 1.100,00 media €/mq 900,00 (stato conservativo normale)

- Box €/mq 400,00 - 600,00 media €/mq 500,00 (stato conservativo normale)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all' apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell' immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **Abitazioni €/mq 1000,00**, **Garage €/mq 550,00**, (per immobile in normale stato di conservazione).

Come richiesto dal G.E il risultato della stima è poi comparato con sistema MCA. Tramite il portale stimatrxcity si sono individuati 3 immobili della stessa categoria dell'oggetto di stima ricadenti

all'interno del foglio catastale che hanno avuto un passaggio di proprietà recente. Si è presa visione degli atti traslativo traendone i dati per effettuare la comparazione, il risultato è esposto nell'allegato F. Il risultato conferma in linea di massima la stima effettuata e lo scarto di € 7.250,00 circa è giustificato dall'attuale andamento del mercato. Si rileva che i valori OMI sono in diminuzione rispetto al semestre precedente. Si precisa che dei comparabili si conosce solamente il prezzo ed i dati catastali, i dati di certificazione energetica ed in alcuni casi anche la planimetria allegata ad atto. Per i dati qualitativi si ricorre ad ipotesi ed esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di Stroncone, osservatori del mercato immobiliare Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2020, ed inoltre: Portale Stimatrixcity per i comparabili.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,55	0,00	73.267,50	73.267,50
B	posto auto	44,00	0,00	24.200,00	24.200,00
				97.467,50 €	97.467,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.917,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.787,63**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 580,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.509,88**

Essendo l'immobile costruito da più di 5 anni il futuro acquirente potrà optare sia per imposizione fiscale di IVA o Registro.

Probabile classe energetica dell'abitazione classe E

N.B si riporta avvertenza più importante

La sanzione irrogata sembra non essere una sanatoria ma un indennizzo per il mantenimento dell'opera abusiva, quindi l'abuso rimane con le conseguenze legali del caso che non sono in grado di valutare perché la Legge nulla dice sulle conseguenze del permanere dell'abuso a meno di non riferirsi agli art 49- 50 e 51 del DPR 380/01 che prevedono l'impossibilità per immobili abusivi di beneficiare di detrazioni fiscali e altre limitazioni anche con riferimento ai nuovi incentivi superbonus 110% . La giurisprudenza in materia mi sembra contrastante. A mio modesto parere, trattandosi di variazione non essenziale (art 139 L.R. 1/2015) e di modesta entità, la sanzione pecuniaria potrebbe essere equiparata agli effetti della sanatoria. Nella seguente stima non sono in grado di tradurre in valore l'incertezza giuridica dell'immobile, si effettua comunque una detrazione -15% nell'attesa di eventuali indicazioni giuridiche che non mi competono.

Dietro precise indicazioni potrei esprimere un valore più dettagliato.

ALLEGATI: A-B-C-D-E-F-G-

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una p.zza verde lungo il corso del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA esterno. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 186 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, piano: Terra, intestato a OMISSIS
Coerenze: Confina a Est con part. 187 Part. 532, a Nord con Part. 552, a Ovest con part. 415
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B **Area esterna con vincolo di uso pubblico** a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una p.zza verde lungo il corso del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, piano: Terra, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Coerenze: Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni.
- 1 foglio 123 particella 532 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, 15, piano: T, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni
- 1 foglio 123 particella 532 sub. 194 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, piano: T, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C posto auto a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una p.zza verde lungo il corso del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 2.89. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 199 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, 19, piano: S1, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Coerenze: Confina a Est con sub 201 part. 532, a Nord con sub 198 part. 532, a Sud con Box sub 185 part. 532, a Ovest con corsia di manovra
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni; sub 7 corsia garage; sub 3 scala C

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

D posto auto a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una p.zza verde lungo il corso del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 2.89. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 201 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, 21, piano: S1, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Coerenze: Confina a Est con sub 6 part. 532 b.c.n.c., a Nord con sub 200 part. 532, a Sud con sub 198 part. 532
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni; sub 7 corsia garage; sub 3 scala C

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.145,93
Data della valutazione:	24/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Corpo A della presente posto auto scoperto su area esterna del fabbricato. Il parcheggio pur essendo di proprietà del debitore, nella pratica edilizia "Variante alla localizzazione dei parcheggi pubblici" di cui al Permesso di Costruire n. 266 del 10/08/2006 è indicato come parcheggio di uso pubblico.

Corpo B della presente catastalmente individuato come 3 posti auto scoperti, in realtà trattasi di area pavimentata esterna identificabile in parte (m 1,50) come marciapiede di uso pubblico e la restante parte area di uso pubblico come risulta nella pratica edilizia "Variante alla localizzazione dei parcheggi pubblici" di cui al Permesso di Costruire n. 266 del 10/08/2006 .

Corpo C della presente posto auto al piano S1 Libero

Corpo D della presente posto auto al piano S1 Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla data della certificazione notarile non si rilevano aggiornamenti ipocatastali.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **VEDI ALLEGATO-G**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia, stipulata il 19/09/2002 a firma di Segretario Generale del Comune di Terni ai nn. 35075 di Rep. di repertorio, trascritta il 14/10/2002 a Terni ai nn. 7171 di Reg. Part., a favore di Comune di Terni, OMISSIS + altri, contro Comune di Terni, OMISSIS + altri.

Convenzione con il comune per la realizzazione del piano attuativo di realizzazione del fabbricato. Regola le opere di urbanizzazione da realizzare e le aree da rendere di uso pubblico. Alla convenzione è allegato l'originario progetto con diversa previsione delle aree da rendere di uso pubblico rispetto alla successiva variante del 2006

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2014 a firma di Tribunale di Viterbo ai nn. 588 di Rep. di repertorio, iscritta il 21/10/2016 a Terni ai nn. 1345 di Reg. Part., a favore di Condominio Via Bologna n. 3 con sede in Orte, contro OMISSIS, derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Viterbo.

Importo ipoteca: € 161.443,08.

Importo capitale: € 128.465,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2019 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 849/2019 di Rep. di repertorio, trascritta il 22/05/2019 a TERNI ai nn. 3592 di Reg. Part., a favore di BCC Umbria Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Perugia, contro OMISSIS in liquidazione con sede in Napoli, derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 148,14
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 641,57
Millesimi condominiali:	15,4283
Ulteriori avvertenze:	
Volendo suddividere per i vari corpi si a:	
Corpo A mill 0,5507 spese ordinarie annue € 13,06 spese scadute alla data della presente € 65,66	
Corpo B mill 1,2792 spese ordinarie annue € 31,22 spese scadute alla data della presente € 154,044	
Corpo C mill 6,474 spese ordinarie annue € 51,79 spese scadute alla data della presente € 244,77	
Corpo D mill 7,1234 spese ordinarie annue € 52,07 spese scadute alla data della presente € 176,70	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non risultano trascritti gli atti di Modifica ragione sociale e di Trasferimento di Sede della OMISSIS

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2002), con atto stipulato il 11/11/2002 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli ai nn. ██████████ di Rep. di repertorio, trascritto il 13/11/2002 a Terni ai nn. ██████ di Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreni foglio 123 part 541-532-534-536-538-539

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nata a ██████ il ██████ prop. 1/2 e ██████████ nato ██████ il ██████████ prop. 1/2 per la quota di 1/1 (fino al 11/11/2002), con atto stipulato il 20/05/1978, trascritto il 04/12/1979 a Terni ai nn. 6528 di Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Riguardano gli ex terreni censiti catastalmente: - Foglio 123 part 539 (ex 473/a; ex 18//b) ente urbano di mq 417 .

Denuncia di successione in ██████████ deceduta il 20/05/1978

██████████ nata a ██████ il ██████ prop. 1/2 e ██████████ nato a ██████ il ██████████ prop. 1/2 per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 11/11/2002), con atto stipulato il 12/11/1965, trascritto il 23/06/1966 a Spoleto ai nn. ██████ di Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Riguarda gli ex immobili identificati catastalmente: - Fg. 123 particella 532 (ex 8/b) ente urbano di mq 78; particella 534 (ex 10/b) ente urbano di mq 59; particella 536 (ex 13/b) ente urbano di mq 145; particella 538 (ex 15/b) ente urbano di mq 142..

Denuncia di successione in Morte di ██████████ deceduto il 12/11/1965 in parte

██████████ nata a ██████████ prop. 1/2 e ██████████ nato a ██████ il ██████████ prop. 1/2 per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 11/11/2002), con atto stipulato il 11/03/1966, trascritto ██████████ a Spoleto ai nn. ██████ di Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Riguarda gli ex immobili identificati catastalmente: - Fg. 123 particella 532 (ex 8/b) ente urbano di mq 78; particella 534 (ex 10/b) ente urbano di mq 59; particella 536 (ex 13/b) ente urbano di mq 145; particella 538 (ex 15/b) ente urbano di mq 142..

Denuncia di successione in Morte di ██████████ deceduto il 11/03/1966 in parte

██████████ nata a ██████ a il ██████ prop. 1/2 e ██████████ nato a ██████ il ██████ prop. 1/2 per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 11/11/2002), con atto stipulato il 20/03/1978, trascritto il ██████ a Terni ai nn. ██████ di Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Riguarda gli ex immobili identificati catastalmente: -Fg. 123 particella 532 (ex 8/b) ente urbano di mq 78; particella 534 (ex 10/b) ente urbano di mq 59; particella 536 (ex 13/b) ente urbano di mq 145; particella 538 (ex 15/b) ente urbano di mq 142..

Denuncia di successione in Morte di ██████████ deceduto il 20/05/1978 in parte

██████████ nata a ██████████ prop. 1/2 e ██████████ nata a Terni il ██████ prop. 1/2 per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 11/11/2002), con atto stipulato il 26/10/1979, trascritto il ██████ a Terni ai nn. ██████ di Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Riguarda gli ex immobili identificati catastalmente: -Fg. 123 part. 541 (ex 224/a) ente urbano di mq 2600.

Denuncia di successione in morte di ██████████ deceduto il 26/10/1979

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. C.E. n. 93385** e successive varianti, intestata a ██████████ OMISSIS, per lavori di Progetto di un edificio in via XX settembre a Terni, rilasciata il 16/12/2002, agibilità del 30/05/2006 con il n. 92697 di Prot. di protocollo.

Precedente AGIBILITA' PARZIALE rilasciata in data 15/07/2005 con il Prot. n. 120497

P.C. DI VARIANTE **N. P.C. n. 111290/03** e successive varianti, intestata a ██████████ OMISSIS, per lavori di VARIANTE A PROGETTO DI UN EDIFICIO IN VIA XX SETTEMBRE A TERNI, rilasciata il 16/01/2004, agibilità del 30/05/2006 con il n. 92697 DI PROT. di protocollo.

Precedente AGIBILITA' PARZIALE rilasciata in data 15/07/2005 con il Prot. n. 120497

D.I.A. PER VARIANTE AL P.C. **N. D.I.A. N. 50286**, intestata a ██████████ OMISSIS, per lavori di PROGETTO PER UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, ARTIGIANALE E DIREZIONALE IN VIA XX SETTEMBRE A TERNI, presentata il 24/03/2005 con il n. 50286 di protocollo, agibilità del 30/05/2006 con il n. 92697 di protocollo.

Precedente AGIBILITA' PARZIALE rilasciata in data 15/07/2005 con il Prot. n. 120497

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.C. N. 266 DEL 11/08/2006**, intestata a ██████████ OMISSIS, per lavori di PROPOSTA DI VARIANTE ALLA LOCALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI, rilasciata il 10/08/2006 con il n. 266 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A e B della presente.

L'elaborato modifica in variante le aree precedentemente individuate di uso pubblico. Alla convenzione è allegato l'originario progetto con diversa previsione delle aree da rendere di uso pubblico rispetto alla presente variante del 2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona BbV - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb (n.)c e BbV(n.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché lubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla

demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq; BbV6 IF 3.0 mc/mq; BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. Lattuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici, è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un

massimo di 60 mc Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c) Sottozona area PEEP attuato BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, LOsteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della LR n.8/1994, agrituristica e turistica. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" ed al fine di consentire lo sviluppo delle attività ricettive presenti, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc 300 e per quello insistente sulle particelle n.234 e 267 del f.169 un ampliamento di mc 150, con concessione diretta; gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le aree a standard da rendere di uso pubblico erano state individuate nel progetto risalente al 2002 e probabilmente allegato alla convenzione edilizia. All'epoca le aree oggetto della presente corpo A e B non erano individuate di uso pubblico, lo diventano con la variante del 2006. Ora se è sufficiente un titolo edilizio di tipo amministrativo per imporre l'uso pubblico le aree non hanno nessun valore commerciale, diversamente l'uso pubblico per atto amministrativo non trascritto non è opponibile a terzi. Si rientra anche in questo caso in questioni legali in cui non ho le competenze per giungere a conclusioni definitive. Rimane il fatto che nella variante del 2006 le aree oggetto della presente risultano di uso pubblico. E' il caso di notare come la variante del 2006 attribuisce uso pubblico anche al posto auto limitrofo, (non oggetto della presente) sub 187 che era già stato compravenduto nel 2005.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpi A-B-C-D

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Di fatto i 3 parcheggi di cui al corpo B della presente attualmente non hanno i requisiti di parcheggio trattandosi di marciapiede ed area di uso pubblico. Credo che si tratti più di area urbana categoria F/1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione docfa imponendo lo stato attuale dell'immobile come area urbana trattandosi di marciapiede e area pavimentata di uso pubblico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- l Spese tecniche docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Variazione docfa

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B della presente

(normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 2010)

L'immobile risulta **Non risultano trascrizioni e volture relative al cambio di forma giuridica e di sede della società intestata essa è indicata comunemente dal codice fiscale**

Non credo necessiti di regolarizzazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le aree a standard da rendere di uso pubblico erano state individuate nel progetto risalente al 2002 e probabilmente allegato alla convenzione edilizia. All'epoca le aree oggetto della presente corpo A e B non erano individuate di uso pubblico, lo diventano con la variante del 2006. Ora se è sufficiente un titolo edilizio di tipo amministrativo per imporre l'uso pubblico le aree non hanno nessun valore commerciale, diversamente l'uso pubblico per atto amministrativo non trascritto non è opponibile a terzi. Si rientra anche in questo caso in questioni legali in cui non ho le competenze per giungere a conclusioni definitive. Rimane il fatto che nella variante del 2006 le aree oggetto della presente risultano di uso pubblico. E' il caso di notare come la variante del 2006 attribuisce uso pubblico anche al posto auto limitrofo, (non oggetto della presente) sub 187 che era già stato compravenduto nel 2005. (normativa di riferimento: Convenzione edilizia Rep 35075 del 19/09/2002)

L'immobile risulta **non si tratta di una difformità**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpi A-B

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA XX SETTEMBRE 19-21

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una piazza verde lungo il corso del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA esterno. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 186 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, piano: Terra, intestato a OMISSIS

Coerenze: Confina a Est con part. 187 Part. 532, a Nord con Part. 552, a Ovest con part. 415

Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto ricavato nell'area di pertinenza del fabbricato, delimitato su 2 lati da staccionata in legno e altri lati da striscia segnaletica verniciata, pavimentato in asfalto. Si accede da via 20 settembre tramite strada privata di uso pubblico (visto che conduce a 2 parcheggi di uso pubblico) che fiancheggia il fabbricato. Nei titoli edilizi e precisamente la variante alle opere di urbanizzazione n. 266/2006 il parcheggio è indicato di uso pubblico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rileva che nonostante il vincolo di uso pubblico, il posto auto limitrofo sub 187 è stato venduto ma con atto precedente alla variante delle opere urbanistiche.

Anche se gravato di uso pubblico, non esiste un divieto di vendita quindi l'immobile risulta vendibile. Si è ipotizzato e verificato che il valore dei posti auto coperti rispetto ai valori fornito dalla fonte OMI per box auto è di circa 1/3 del valore del box auto. Valore unitari €/mq 300,00. Il problema è che il diritto perpetuo di uso pubblico in teoria corrisponde come valore alla piena proprietà quindi allo stato attuale il valore dell'immobile oggetto della presente si avvicina a zero.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 300,00 = **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

BENI IN TERNI VIA XX SETTEMBRE 19-21

AREA ESTERNA CON VINCOLO DI USO PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO B

Area esterna con vincolo di uso pubblico a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una p.zza verde lungo il corso

del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre , piano: Terra, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Coerenze: Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni.
- 1 foglio 123 particella 532 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, 15, piano: T, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni
- 1 foglio 123 particella 532 sub. 194 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, piano: T, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Catastalmente N. 3 posti auto adiacenti posti sul fronte del fabbricato lungo via XX Settembre. In realtà si tratta di area di uso pubblico marciapiede di m 1,50 e restante area pavimentata in cemento. Sarebbe anche possibile parcheggiare ma poi si è in divieto di sosta su marciapiede. Con la variante alle opere di urbanizzazione n. 266/2006 i previsti posti auto privati e pubblici posti sul fronte del fabbricato sono stati eliminati e l'area è diventata in parte marciapiede della larghezza di m 1,50 ed in parte area pavimentata in cemento. Nella relazione tecnica della variante è espressamente detto che l'area ricavata dagli ex parcheggi sul fronte del fabbricato sarà di uso pubblico e pavimentata in cemento stampato ed installate fioriere e sedili come nella corte interna. La variante alle opere di urbanizzazione era dettata dalla necessità di garantire la prosecuzione del marciapiede esistente lungo via XX Settembre. Quindi in definitiva nella variante alle opere di urbanizzazione l'area oggetto della presente è considerata tutta di uso pubblico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area esterna privata	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto esposto, i beni oggetto di stima non sono in realtà dei posti auto scoperti ma solamente un'area urbana gravata da servitù di uso pubblico. Nel progetto della variante alle opere di urbanizzazione l'area è in parte pubblico marciapiede per m 1,50 ed in parte area di uso pubblico arredata con sedili e fioriere.

Trattandosi di area urbana antistante i locali commerciali, pavimentata e arredata, si ritiene di attribuire un valore di circa €/mq 150,00

Anche se gravato di uso pubblico, non esiste un divieto di vendita quindi l'immobile risulta vendibile. Il problema è che il diritto perpetuo di uso pubblico in teoria corrisponde come valore alla piena proprietà quindi allo stato attuale il valore dell'immobile oggetto della presente si avvicina a zero.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 150,00 = **4.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.950,00**

BENI IN TERNI VIA XX SETTEMBRE 19-21

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una piazza verde lungo il corso del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 2.89. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 199 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, 19, piano: S1, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Coerenze: Confina a Est con sub 201 part. 532, a Nord con sub 198 part. 532, a Sud con Box sub 185 part. 532, a Ovest con corsia di manovra
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazzi comuni; sub 7 corsia garage; sub 3 scala C

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto, al piano seminterrato del fabbricato. Confina a dx con muro box auto, con corsia di manovra e restanti 2 lati con altri posti auto. Il posto auto ha le seguenti dimensioni m 2,42 x 5 circa superficie 12 mq. altezza utile m 2,80. Pavimento in cemento con finitura industriale, è delimitato da linee gialle tracciate sul pavimento. La collocazione all'interno del piano seminterrato è prossima alla scala C, quindi facilmente raggiungibile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ipotizzato e verificato che il valore dei posti auto coperti rispetto ai valori fornito dalla fonte OMI per box auto è di circa 1/2 del valore del box auto. Valore unitari €/mq 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 450,00 = **5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.400,00**

BENI IN TERNI VIA XX SETTEMBRE 19-21

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a TERNI Via XX Settembre 19-21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di recente realizzazione anno 2006 circa. Progetto unitario per la costruzione di 2 palazzi con corte interna, intervento denominato "il castello" si sviluppa su un minimo di 8 piani massimo 11 oltre al piano interrato autorimesse. Piano terra commerciale resto residenziale. Sul retro dei palazzi è stata realizzata una p.zza verde lungo il corso

del fiume Nera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 2.89. Identificazione catastale:

- 1 foglio 123 particella 532 sub. 201 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre, 21, piano: S1, intestato a OMISSIS con sede in TERNI, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/2005 protocollo n. TR0020794 in atti dal 30/03/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 974.1/2005)
Coerenze: Confina a Est con sub 6 part. 532 b.c.n.c., a Nord con sub 200 part. 532, a Sud con sub 198 part. 532
Comprende i proporzionali diritti condominiali sui Beni comuni non censibili sub 5 corte; sub 6 spazi comuni; sub 7 corsia garage; sub 3 scala C

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 12 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto, al piano seminterrato del fabbricato. Confina a sx con muro box auto, con corsia di manovra e restanti 2 lati con altri posti auto. Il posto auto ha le seguenti dimensioni m 2,42 x 5 circa superficie 12 mq. altezza utile m 2,80. Pavimento in cemento con finitura industriale, è delimitato da linee gialle tracciate sul pavimento. La collocazione all'interno del piano seminterrato è prossima alla scala C, quindi facilmente raggiungibile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ipotizzato e verificato che il valore dei posti auto coperti rispetto ai valori fornito dalla fonte OMI per box auto è di circa 1/2 del valore del box auto. Valore unitari €/mq 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 450,00 = **5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq Catastale. Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito. In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l' apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2020) Agenzia del territorio, zona C22, microzona 100

-- Box €/mq 600,00 - 1.100,00 media €/mq 850,00 (stato conservativo normale)

Per i posti auto coperti si prende a riferimento 1/2 del valore dei Box circa di €/mq 450,00

Per i posti auto scoperti si prende a riferimento 1/3 del valore dei Box circa €/mq 300,00

Per le aree esterne fronteggianti i locali commerciali si prende a riferimento un valore di circa €/mq 150,00

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all' apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Per i casi complessi da un punto di vista amministrativo, il sistema MCA per la valutazione non ha nessun fondamento non essendo possibile reperire comparabili simili al bene in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2020

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- l il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- l il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- l il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
B	Area esterna con vincolo di uso pubblico	33,00	0,00	4.950,00	4.950,00
C	posto auto	12,00	0,00	5.400,00	5.400,00
D	posto auto	12,00	0,00	5.400,00	5.400,00
				20.250,00 €	20.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.962,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 641,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.145,93**

N.B. Si riporta le note di rilievo

Le aree a standard da rendere di uso pubblico erano state individuate nel progetto risalente al 2002 e probabilmente allegato alla convenzione edilizia. All'epoca le aree oggetto della presente corpo A e B non erano individuate di uso pubblico, lo diventano con la variante del 2006. Ora se è sufficiente un titolo edilizio di tipo amministrativo per imporre l'uso pubblico le aree non hanno nessun valore commerciale, diversamente l'uso pubblico per atto amministrativo non trascritto non è opponibile a terzi. **Si rientra anche in questo caso in questioni legali in cui non ho le competenze per giungere a conclusioni definitive.** Rimane il fatto che nella variante del 2006 le aree oggetto della presente risultano di uso pubblico. E' il caso di notare come la variante del 2006 attribuisce uso pubblico anche al posto auto limitrofo, (non oggetto della presente) sub 187 che era già stato compravenduto nel 2005.

Se si dovesse confermare che i corpi A e B sono effettivamente gravati da uso pubblico e quindi opponibile a Terzi il loro valore sarebbe nullo.

La vendita può essere effettuata anche per singoli Corpi

Essendo l'immobile costruito da più di 5 anni il futuro acquirente potrà optare sia per imposizione fiscale di IVA o Registro.

ALLEGATI A-B-C-D-E-F-G

data 24/11/2020

il tecnico incaricato
FABIO CIANCUTI