
TRIBUNALE DI TERNI
UNICA

Fallimento
FALLIMENTARE
OMISSIS

AGGIORNAMENTO VALORI STIMA LOTTI 4-5-6

N. Gen. Rep. **000040/14**

Giudice Delegato Dr. Claudia Tordo CAPRIOLI
Curatore Dott.sa Raffaella PROIETTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancut@gmail.com

Beni in Terni (Terni) Via Trevi n. 116
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Terni (Terni) Via Trevi n. 116.
Composto da Unico locale Garage al piano seminterrato al quale si accede tramite rampa e corsia interna o tramite scala e ascensore dal fabbricato. Superficie utile mq 39,50 oltre a spazio inaccessibile di mq 20 sul retro. Lo spazio inaccessibile sul retro è nel rispetto della normativa antincendio delle autorimesse che prevede una superficie massima dei box di mq. 40. (si veda conformità urbanistica). Pavimento in cemento, paramenti interni al grezzo delle strutture, porta basculante in acciaio zincato. Presenza nel soffitto di una infiltrazione di acque meteoriche provenienti dal sovrastante lastrico.
posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 73 mappale 1134 subalterno 122, categoria C/6, classe 9,
superficie catastale mq 60, posto al piano S1, - rendita: € 145,64.
Note: Derivante da: Frazionamento e fusione del 16/09/1999 n. A01026.1/1999 in atti dal 16/09/1999 ex sub 108-109-110-43-44-45-46-47-48-73-74. Impossibile individuare la storia dei subalterni per mancanza in banca dati catastale dei primi 2 elaborati planimetrici. Tutte unità immobiliari costruite sul terreno particella 1134 di mq 2120 Frazionamento del 24/04/1991 n. 288.5/91 in atti dal 08/01/1994; ex particella 332 di mq 3230 Frazionamento del 06/07/1984 n. 522/84 in atti dal 21/02/1991; ex part. 332 di mq 3560 da impianto meccanografico del 1971

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

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

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

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

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica. Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.

Il fabbricato cui fa parte il garage oggetto della presente è composto da n. 2 palazzine di 4 piani fuori terra, disposte a corte e realizzate negli anni 1997-99. Unico piano interrato con accesso tramite rampa esterna. Ampie superfici di uso pubblico (parcheggio esterno e viabilità) Il fabbricato si trova in area periferica della città di Terni (zona Est) a poca distanza dal viadotto 4 corsie della SS 675 che lo sovrasta. Il fabbricato è posto leggermente arretrato rispetto al fronte della via principale Via Trevi, si raggiunge tramite breve traversa di collegamento insistente su area part 1133 che immette nell'ampio parcheggio di proprietà pubblica.

Il complesso si caratterizza per la disposizione dei due corpi di fabbrica posti uno di fronte all'altro a formare una corte interna dove è collocato il vano ascensore e la scala esterna che disimpegnano entrambe le palazzine tramite ballatoi. La torre dell'ascensore è abbellita da un orologio tradizionale sul fronte sud. Le aree esterne sono tutte pavimentate. Piano terra destinazione portico e negozi, piani superiori residenziale.

Il fabbricato fa parte dell'abitato periferico denominato Borgo Trevi, area residenziale compresa tra la strada della Valdiserra ed il torrente Serra, attraversata in sopraelevazione dalla SS675 a 4 corsie in prossimità dello svincolo Terni Est. La via Trevi è una strada abbastanza stretta delimitata dalle recinzioni private e priva di marciapiedi.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali agricole i principali centri limitrofi sono Narni, Amelia, San Gemini, Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Sito archeologico di Carsulae.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), superstrada (1), ferrovia (3), autostrada (33).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel garage sono rimasti alcuni beni mobili oggetto della procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornato alla data del 03/04/2025

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE ANCONA, contro OMISSIS** **per la**

quota di 1/1, a firma di Notaio Fulvio Sbroli in data 08/07/2009 ai nn. 172098/33338 iscritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 1513 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Tra altri immobili.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA SEDE ROMA, contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS** a firma di Tribunale TERNI in data 31/07/2013 ai nn. 2375 di Reg. Part. iscritto a Terni in data 09/09/2013 ai nn. 965 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 100.652,00
importo capitale: € 76.882,89
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **GOLD ART CERAMICA S.P.A. SEDE PAVULLO NEL FRIGNANO (MO), contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS** a firma di Tribunale di Modena in data 28/01/2014 ai nn. 267/2014 di Rep. iscritto a Terni in data 25/03/2014 ai nn. 241 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 55.000,00
importo capitale: € 52.000,00
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario Terni in data 23/07/2014 ai nn. 2285 di Rep. trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5465 di Reg. Part. –
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS e dei soci OMISSIS contro OMISSIS per 1/2; OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/09/2014 ai nn. 41 Rep. trascritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 6737 di Reg. Part.
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Sulla parete laterale del garage è stata realizzata una apertura finestrata che affaccia sulla corsia di manovra non presente nei titoli edilizi. Inoltre non è presente il divisorio tra lo spazio a garage e lo spazio inaccessibile.
regolarizzabili mediante SCIA a sanatoria
per l'apertura finestrata esistente e la realizzazione del divisorio
Presentazione di SCIA a sanatoria.

Oneri stimati:

Spese tecniche Scia: 800,00 €
Sanzioni sanatoria: 1.000,00 €
Realizzazione divisorio: 800,00 €
Oneri totali: 2.600,00 €

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nel titolo edilizio la superficie del garage è indicata in mq. 39,50, nella realtà e nella planimetria catastale, il garage comprende anche la parte retrostante che nel titolo edilizio sembra essere un vano inaccessibile, per una superficie utile complessiva di mq 59,50. Nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di certificato prevenzione incendi il vano inaccessibile è indicato come spazio chiuso e inutilizzato.

Per tutto il piano seminterrato costituente attività di autorimessa, è stata presentata presso il comando dei Vigili del Fuoco di Terni richiesta di sopralluogo per il rilascio del C.P.I I (Certificato Prevenzione Incendi). La documentazione presentata è risultata carente con richiesta di integrazione in data 18/01/2001 (copia contenuta nell'allegato D). La richiesta di integrazione non è mai stata ottemperata, quindi le autorimesse al piano seminterrato sono prive del Certificato Prevenzione Incendi.

regolarizzabili mediante:

Nuova richiesta certificato prevenzione incendi che preveda le opere necessarie per l'ottenimento dello stesso. In proposito l'amministrazione condominiale recentemente ha dato incarico ad un tecnico di valutare le opere necessarie e l'amministratore ha fornito il relativo computo metrico. Il tecnico incaricato, contattato dal sottoscritto ha confermato la possibilità di ottenere il CPI tenendo conto del limite di mq 40 per i box e retrostante spazio da utilizzare come cantina ripostiglio comunicante con il box. L'importo dei lavori stimato è di circa € 126.735,78 escluso IVA da ripartire per tutti i garage in base ai millesimi di proprietà. Per le spese tecniche si ipotizza un costo pari al 7-8% dell'importo lavori. Per il compenso dell'amministratore si ipotizza pari al 3% dell'importo lavori. Totale lavori compreso oneri vedi paragrafo 5 € 170.000,00 cui compete alla presente unità immobiliare l'importo totale di € 9.287,10 per 54,63 mill.

Oneri totali arrotondato: 9.500,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il garage è rappresentato nella sua interezza di mq 60,00 utili ma a seguito dei lavori di adeguamento dovrà rispettare la divisione di cui al titolo edilizio con box di circa mq 40 e retrostante ripostiglio di 20 mq

regolarizzabili mediante:

Variazione catastale Variazione catastale che rappresenti il garage di mq 40,00 e retrostante ripostiglio

Docfa di variazione: 400,00 €

diritti catastale: 70,00 €

Oneri totali: 470,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile stimate: **180,00 €**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:

ultimi 2 anni stimate **360,00 €**

Ai fini condominiali l'unità immobiliare oggetto della presente assume numerazione **A75**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Amministratore del condominio è RATINI SERGIO Via Lombardo Radicei, 27 Terni
- il garage foglio 73 part. 1134 sub. 122 ha millesimi di prop. generale pari a 5.95, millesimi per scala/ascensore pari a 7.51, millesimi per rampe corsie pari a 54.63;

Per quanto riguarda la spesa media annua del garage foglio 73 part. 1134 sub 122 la spesa è pari ad € 166.20 annui sulla base delle spese ordinarie a preventivo.

L'amministratore riferisce che il piano interrato dei garage necessita dei seguenti lavori non ancora deliberati ma urgenti:

Richiesta CPI certificato prevenzione incendi importo lavori da computo Allegato F
€ 139.500,00 (arrotondato) compreso IVA; spese tecniche € 11.600,00 stimate compreso IVA;
compenso Amministratore stimato € 4.600,00 compreso IVA; Totale € 155.700,00

Inoltre prima dei lavori di cui al CPI si dovrà provvedere alla eliminazione delle infiltrazioni provenienti dal lastrico sovrastante di copertura del piano, lavori difficilmente stimabili perché in caso di infiltrazioni non si è mai certi del punto esatto di entrata, approssimativamente riferisce importo di circa € 13.000,00 compresi tutti gli oneri

Totale lavori € 170.000,00 arrotondato per eccesso, di cui compete alla presente unità immobiliare (53,63 mill) importo di € 9287,10 arrotondato € **9.500,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Terni
prop. 1/1 proprietario dal 31/01/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 31/01/2005 ai nn. 145048 di Rep. registrato a Terni in data 03/02/2005 ai nn. 50 trascritto a Terni in data 02/02/2005 ai nn. 768 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a Terni il 07/02/1939 prop. 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 13/06/1997 in forza di denuncia di successione a firma di Successione in data 22/01/1982 registrato a Terni in data 21/07/1982 ai nn. 571 Vol. 86 Terreno ex part.lla 332 di mq 3230

OMISSIS. con sede in Terni prop. 1/1 proprietario dal 13/06/1997 al 31/01/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 13/06/1997 ai nn. 99152 di Rep. registrato a Terni in data 25/06/1997 ai nn. 1542 Vol. 167 trascritto a Terni in data 01/07/1997 ai nn. 4441 Reg. Part. acquisto dell'area su cui è stato edificato l'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. Prot. n. 30335 del 09/07/1997 e successive varianti per lavori di Progetto per un intervento edilizio in Via Trevi destinato a commercio, servizi e residenza intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 21/03/1997- n. prot. 14947 l'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2000- n. prot. 60193

P.E. n. C.E. di Variante Prot. n. 47776 del 30/12/1999 per lavori di Progetto per un intervento edilizio in Via Trevi destinato a commercio, servizi e residenza intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999 l'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2000- n. prot. 60193 e successiva integrazione del 11/08/1999.
Agibilità parziale (escluso il piano sottotetto)

Descrizione **garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Terni (Terni) Via Trevi n. 116.

Composto da Unico locale Garage al piano seminterrato al quale si accede tramite rampa e corsia interna o tramite scala e ascensore dal fabbricato. Superficie utile mq 39,50 oltre a spazio inaccessibile di mq 20 sul retro. Lo spazio inaccessibile sul retro è nel rispetto della normativa antincendio delle autorimesse che prevede una superficie massima dei box di mq. 40. (si veda conformità urbanistica). Pavimento in cemento, paramenti interni al grezzo delle strutture, porta basculante in acciaio zincato. Presenza nel soffitto di una infiltrazione di acque meteoriche provenienti dal sovrastante lastrico.

posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 73 mappale 1134 subalterno 122, categoria C/6, classe 9, superficie catastale mq 60, posto al piano S1, - rendita: € 145,64.

Note: Derivante da: Frazionamento e fusione del 16/09/1999 n. A01026.1/1999 in atti dal 16/09/1999 ex sub 108-109-110-43-44-45-46-47-48-73-74. Impossibile individuare la storia dei subalterni per mancanza in banca dati catastale dei primi 2 elaborati planimetrici. Tutte unità immobiliari costruite sul terreno particella 1134 di mq 2120 Frazionamento del 24/04/1991n. 288.5/91 in atti dal 08/01/1994; ex particella 332 di mq 3230 Frazionamento del 06/07/1984 n. 522/84 in atti dal 21/02/1991; ex part. 332 di mq 3560 da impianto meccanografico del 1971

L'edificio è stato costruito nel 1999.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona G2 - Zone G attrezzature di interesse comune

Norme tecniche ed indici: **OP-Art.124** *Zone G attrezzature di interesse comune (G2 e G2(A))*

1.1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune sono ammesse, con riferimento all'art.10 delle presenti norme, le seguenti destinazioni d'uso:

direzionali: 15, 16, 17;

per esercizi pubblici e commerciali(nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale): 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30;

per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46,

per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58.

1.2. Per le zone con tale destinazione incluse nelle zone industriali è inoltre prevista la facoltà di realizzare le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione ed i parametri delle zone per infrastrutture tecniche D4F di cui all'art.82 delle presenti norme.

2. La destinazione d'uso, per ogni zona, le quantità e le modalità di attuazione saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà, nel caso di intervento da parte di privati, eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.

3. Per gli edifici esistenti la cui cubatura ecceda quella prevista dall'indice di seguito indicato, in caso di intervento che muti la destinazione d'uso nell'ambito di quelle sopra elencate, è possibile il recupero delle volumetrie esistenti.

4. Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) indice UF: 0.6 mq/mq; IP = 40% A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.

b) distanza minima dai confini: ml.5,00.

c) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per parete finestrata deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre;

d) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.68 n.1444 e dell'art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 <distacchi dalle strade relativo regolamento DPR n.495/1992 <distacchi dalle strade

- e) per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
- f) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc. reali.
- g) parcheggi e spazi pubblici: a 100 mq. di superficie di pavimento degli edifici previsti, misurata al netto de muri perimetrali, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico. In tale calcolo non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici.
5. omissis.....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage attuale autorizzato	Sup. reale lorda	41,00	1,00	41,00
Spazio retrostante ripostiglio	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	61,00		61,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Note: Opera non visibile si presume
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Note: condominiali

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: fissi, materiale: ferro, protezione: grata metallica, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: pavimentazione del lastrico solare, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.
Note: presenza di infiltrazione acque meteoriche provenienti dal lastrico condominiale
- Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
Note: parete lato ovest lungo corsia intonacato sull'esterno. Le restanti pareti interne sono in blocchetti di cemento da tramezzatura
- Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
Note: corsie garage
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: al rustico, condizioni: buone.
Note: al rustico delle murature
- Portone di ingresso:* tipologia: anta basculante, materiale: acciaio zincato, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Antincendio:* tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: L'intera autorimessa è sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi
- Elettrico:* tipologia: canalizzazione in pvc, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: si presume a norma visto il rilascio della agibilità

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse.
Note: Tutta la corsia di manovra antistante i garage presenta delle pendenze anomale e nei periodi di forti piogge si verificano infiltrazioni verso i garage. Probabilmente la fognatura delle acque bianche presenta problemi di deflusso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del 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 II semestre 2024) Agenzia del territorio, zona C19, microzona 100

- BOX €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq 800,00 (stato normale di conservazione)
- MAGAZZINI €/mq 400,00 – 700,00 Media €/mq 550,00 (stato normale di conservazione)

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 **€/mq. 750,00 per il box e €/mq 550,00 per il retro** (per immobile in normale stato di conservazione)

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, II semestre 2024.

8.3. Valutazione corpi

A. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage attuale autorizzato	41,00	750,00 €	30.750,00 €
Spazio retrostante ripostiglio	20,00	550,00 €	11.000,00 €
	61,00		41.750,00 €

- Valore corpo:	41.750,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	41.750,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	41.750,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage e retro	61	41.750,00 €	41.750,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Detrazione spese condominiali previste insolute ultimi 2 anni stimate	6.262,50 €
- Riduzione percentuale: Riduzione percentuale in considerazione che i box garage normalmente hanno una superficie compresa tra i mq 18 e i mq 25. Il relativo prezzo si forma anche in considerazione della superficie, maggiore superficie minore prezzo unitario -10% su € 30.750,0	360,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e/o catastale:	4.175,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	12.570,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

30.952,50 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

18.382,50 €

**Beni in Terni (Terni) Via Trevi n. 116
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Terni (Terni) Via Trevi n. 116.
Composto da Unico locale Garage al piano seminterrato al quale si accede tramite rampa e corsia interna o tramite scala e ascensore dal fabbricato. Superficie utile mq 40,50 oltre a spazio inaccessibile di mq 20 sul retro. Lo spazio inaccessibile sul retro è nel rispetto della normativa antincendio delle autorimesse che prevede una superficie massima dei box di mq. 40. (si veda conformità urbanistica). Pavimento in cemento, paramenti interni al grezzo delle strutture, tinteggiate di bianco nella parte garage, porta basculante in acciaio zincato.
posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **62**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a **OMISSIS**
foglio 73 mappale 1134 subalterno 123, categoria C/6, classe 9,
superficie catastale mq 58, posto al piano S1, - rendita: € 140,79.
Note: Derivante da: Frazionamento e fusione del 16/09/1999 n. A01026.1/1999 in atti dal 16/09/1999 ex sub 108-109-110-43-44-45-46-47-48-73-74. Impossibile individuare la storia dei subalterni per mancanza in banca dati catastale dei primi 2 elaborati planimetrici. Tutte unità immobiliari costruite sul terreno particella 1134 di mq 2120 Frazionamento del 24/04/1991n. 288.5/91 in atti dal 08/01/1994; ex particella 332 di mq 3230 Frazionamento del 06/07/1984 n. 522/84 in atti dal 21/02/1991; ex part. 332 di mq 3560 da impianto meccanografico del 1971

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

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

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

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

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica. Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.

Il fabbricato cui fa parte il garage oggetto della presente è composto da n. 2 palazzine di 4 piani fuori terra, disposte a corte e realizzate negli anni 1997-99. Unico piano interrato con accesso tramite rampa esterna. Ampie superfici di uso pubblico (parcheggio esterno e viabilità) Il fabbricato si trova in area periferica della città di Terni (zona Est) a poca distanza dal viadotto 4 corsie della SS 675 che lo sovrasta. Il fabbricato è posto leggermente arretrato rispetto al fronte della via principale Via Trevi, si raggiunge tramite breve traversa di collegamento insistente su area part 1133 che immette nell'ampio parcheggio di proprietà pubblica. Il complesso si caratterizza per la disposizione dei due corpi di fabbrica posti uno di fronte all'altro a formare una corte interna dove è collocato il vano ascensore e la scala esterna che disimpegnano entrambe le palazzine tramite ballatoi. La torre dell'ascensore è abbellita da un orologio tradizionale sul fronte sud. Le aree esterne sono tutte pavimentate. Piano terra destinazione portico e negozi, piani superiori residenziale.

Il fabbricato fa parte dell'abitato periferico denominato Borgo Trevi, area residenziale compresa tra la strada della Valdiserra ed il torrente Serra, attraversata in sopraelevazione dalla SS675 a 4 corsie in prossimità dello svincolo Terni Est. La via Trevi è una strada abbastanza stretta delimitata dalle recinzioni private e priva di marciapiedi.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali agricole i principali centri limitrofi sono Narni, Amelia, San Gemini, Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Sito archeologico di Carsulae.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), superstrada (1), ferrovia (3), autostrada (33).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel garage sono rimasti alcuni beni mobili oggetto della procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornato alla data del 03/04/2025

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE ANCONA, contro OMISSIS** **per la**

quota di 1/1, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 08/07/2009 ai nn. 172098/33338 iscritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 1513 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Tra altri immobili

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA SEDE ROMA, contro OMISSIS** **per la quota di**

1/2, OMISSIS **per la quota di 1/1,** **OMISSIS**

per la quota di 1/1, a firma di Tribunale TERNI in data 31/07/2013 ai nn. 2375 di Reg. Part. iscritto a Terni in data 09/09/2013 ai nn. 965 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 100.652,00

importo capitale: € 76.882,89

Tra altri immobili.

Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **GOLD ART CERAMICA S.P.A. SEDE PAVULLO NEL FRIGNANO (MO), contro OMISSIS** **per la quota di 1/2,** **OMISSIS**

per la quota di 1/1, a firma di Tribunale di Modena in data 28/01/2014 ai nn. 267/2014 di Rep. iscritto a Terni in data 25/03/2014 ai nn. 241 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 55.000,00

importo capitale: € 52.000,00

Tra altri immobili.

Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario Terni in data 23/07/2014 ai nn. 2285 di Rep. trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5465 di Reg. Part.
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS e dei soci OMISSIS contro OMISSIS per 1/2; OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/09/2014 ai nn. 41 Rep. trascritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 6737 di Reg. Part.
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nel titolo edilizio la superficie del garage è indicata in mq. 40,68, nella realtà e nella planimetria catastale, il garage comprende anche la parte retrostante che nel titolo edilizio sembra essere un vano inaccessibile. La comunicazione avviene tramite una apertura realizzata nel fondello di divisione. Nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di certificato prevenzione incendi il vano inaccessibile è indicato come spazio inutilizzato.

Per tutto il piano seminterrato costituente attività di autorimessa, è stata presentata presso il comando dei Vigili del Fuoco di Terni richiesta di sopralluogo per il rilascio del C.P.I (Certificato Prevenzione Incendi). La documentazione presentata è risultata carente con richiesta di integrazione in data 18/01/2001 (copia contenuta nell'allegato D). La richiesta di integrazione non è mai stata ottemperata, quindi le autorimesse al piano seminterrato sono prive del Certificato Prevenzione Incendi.

regolarizzabili mediante:

Nuova richiesta certificato prevenzione incendi che preveda le opere necessarie per l'ottenimento dello stesso. In proposito l'amministrazione condominiale recentemente ha dato incarico ad un tecnico di valutare le opere necessarie e l'amministratore ha fornito il relativo computo metrico. Il tecnico incaricato, contattato dal sottoscritto ha confermato la possibilità di ottenere il CPI tenendo conto del limite di mq 40 per i box e retrostante spazio da utilizzare come cantina ripostiglio comunicante con il box. L'importo dei lavori stimato è di circa € 126.735,78 escluso IVA da ripartire per tutti i garage in base ai millesimi di proprietà. Per le spese tecniche si ipotizza un costo pari al 7-8% dell'importo lavori. Per il compenso dell'amministratore si ipotizza pari al 3% dell'importo lavori. Totale lavori compreso oneri vedi paragrafo 5 € 170.000,00 cui compete alla presente unità immobiliare l'importo totale di € 9.452,00 per 55,60 mill.

Unica difformità rispetto al titolo edilizio è la presenza della porta di comunicazione tra il box e lo spazio inaccessibile, ai fini urbanistici si dovrà presentare una CILA a sanatoria e pagare la sanzione di € 1.000,00

Oneri totali arrotondato: 10.500,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il garage è rappresentato nella sua interezza di mq 60,00 utili circa senza il divisorio interno esistente, ma a seguito dei lavori di adeguamento dovrà rispettare la divisione di cui al titolo edilizio con box di circa mq 40 e retrostante ripostiglio di 20 mq regolizzabili mediante:

Variazione catastale Variazione catastale che rappresenti il garage di mq 40,00 e retrostante ripostiglio

Docfa di variazione: 400,00 €

diritti catastale: 70,00 €

Oneri totali: 470,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile stimate: **180,00 €**

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

ultimi 2 anni stimate **360,00 €**

Ai fini condominiali l'unità immobiliare oggetto della presente assume numerazione **A76**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Amministratore del condominio è RATINI SERGIO Via Lombardo Radice, 27 Terni

- il garage foglio 73 part. 1134 sub. 123 ha millesimi di prop. generale pari a 6.05, millesimi per scala/ascensore pari a 7.58, millesimi per rampe corsie pari a 55.60;

Per quanto riguarda la spesa media annua del garage foglio 73 part. 1134 sub 123 la spesa è pari ad € 168.83 annui sulla base delle spese ordinarie a preventivo.

L'amministratore riferisce che il piano interrato dei garage necessita dei seguenti lavori non ancora deliberati ma urgenti:

Richiesta CPI certificato prevenzione incendi importo lavori da computo Allegato F € 139.500,00 (arrotondato) compreso IVA; spese tecniche € 11.600,00 stimate compreso IVA; compenso Amministratore stimato € 4.600,00 compreso IVA; Totale € 155.700,00

Inoltre prima dei lavori di cui al CPI si dovrà provvedere alla eliminazione delle infiltrazioni provenienti dal lastrico sovrastante di copertura del piano, lavori difficilmente stimabili perché in caso di infiltrazioni non si è mai certi del punto esatto di entrata, approssimativamente riferisce importo di circa € 13.000,00 compresi tutti gli oneri

Totale lavori € 170.000,00 arrotondato per eccesso, di cui compete alla presente unità immobiliare (53,63 mill) importo di € 9.452,00 arrotondato **€ 9.500,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS

con sede in Terni

prop. 1/1 proprietario dal 31/01/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 31/01/2005 ai nn. 145048 di Rep. registrato a Terni in data 03/02/2005 ai nn. 50 trascritto a Terni in data 02/02/2005 ai nn. 768 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a Terni il 07/02/1939 prop. 1/1proprietario da data antecedente il ventennio al 13/06/1997 in forza di denuncia di successione a firma di Successione in data 22/01/1982 registrato a Terni in data 21/07/1982 ai nn. 571 Vol. 86 Terreno ex part.Ila 332 di mq 3230

OMISSIS con sede in Terni prop. 1/1 proprietario dal 13/06/1997 al 31/01/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 13/06/1997 ai nn. 99152 di Rep. registrato a Terni in data 25/06/1997 ai nn. 1542 Vol. 167 trascritto a Terni in data 01/07/1997 ai nn. 4441 Reg. Part. acquisto dell'area su cui è stato edificato l'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. Prot. n. 30335 del 09/07/1997 e successive varianti per lavori di Progetto per un intervento edilizio in Via Trevi destinato a commercio, servizi e residenza intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 21/03/1997- n. prot. 14947 l'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2000- n. prot. 60193

P.E. n. C.E. di Variante Prot. n. 47776 del 30/12/1999 per lavori di Progetto per un intervento edilizio in Via Trevi destinato a commercio, servizi e residenza intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999 l'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2000- n. prot. 60193 e successiva integrazione del 11/08/1999.

Agibilità parziale (escluso il piano sottotetto)

Descrizione **garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Terni (Terni) Via Trevi n. 116.

Composto da Unico locale Garage al piano seminterrato al quale si accede tramite rampa e corsia interna o tramite scala e ascensore dal fabbricato. Superficie utile mq 40,50 oltre a spazio inaccessibile di mq 20 sul retro. Lo spazio inaccessibile sul retro è nel rispetto della normativa antincendio delle autorimesse che prevede una superficie massima dei box di mq 40 (si veda conformità urbanistica). Pavimento in cemento, paramenti interni al grezzo delle strutture, tinteggiate di bianco nella parte garage, porta basculante in acciaio zincato. Posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **62**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 73 mappale 1134 subalterno 123, categoria C/6, classe 9, superficie catastale mq 58, posto al piano S1, - rendita: € 140,79.

Note: Derivante da: Frazionamento e fusione del 16/09/1999 n. A01026.1/1999 in atti dal 16/09/1999 ex sub 108-109-110-43-44-45-46-47-48-73-74. Impossibile individuare la storia dei subalterni per mancanza in banca dati catastale dei primi 2 elaborati planimetrici. Tutte unità immobiliari costruite sul terreno particella 1134 di mq 2120 Frazionamento del 24/04/1991n. 288.5/91 in atti dal 08/01/1994; ex particella 332 di mq 3230 Frazionamento del 06/07/1984 n. 522/84 in atti dal 21/02/1991; ex part. 332 di mq 3560 da impianto meccanografico del 1971

L'edificio è stato costruito nel 1999.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona G2 - Zone G attrezzature di interesse comune

Norme tecniche ed indici: **OP-Art.124 Zone G attrezzature di interesse comune (G2 e G2(A))**

1.1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune sono ammesse, con riferimento all'art.10 delle presenti norme, le seguenti destinazioni d'uso:

direzionali: 15, 16, 17;

per esercizi pubblici e commerciali(nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale): 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30;

per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46,

per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58.

1.2. Per le zone con tale destinazione incluse nelle zone industriali è inoltre prevista la facoltà di realizzare le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione ed i parametri delle zone per infrastrutture tecniche D4F di cui all'art.82 delle presenti norme.

2. La destinazione d'uso, per ogni zona, le quantità e le modalità di attuazione saranno precison deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà, nel caso di intervento da parte di privati, eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.

3. Per gli edifici esistenti la cui cubatura ecceda quella prevista dall'indice di seguito indicato, in caso di intervento che muti la destinazione d'uso nell'ambito di quelle sopra elencate, è possibile il recupero delle volumetrie esistenti.

4. Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) indice UF: 0.6 mq/mq; IP = 40% A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.

b) distanza minima dai confini: ml.5,00.

c) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio

esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per parete finestrata deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre;

d) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.68 n.1444 e dell'art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 <distacchi dalle strade relativo regolamento DPR n.495/1992 <distacchi dalle strade

e) per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

f) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc reali.

g) parcheggi e spazi pubblici: a 100 mq di superficie di pavimento degli edifici previsti, misurata al netto de muri perimetrali, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico. In tale calcolo non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici.

5. omissis.....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage attuale autorizzato	Sup. reale lorda	42,00	1,00	42,00
Spazio retrostante ripostiglio	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	62,00		62,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Opera non visibile si presume

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Note: condominiali

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: pavimentazione del lastrico solare, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Note: presenza di infiltrazione acque meteoriche provenienti dal lastrico condominiale

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Note: parete lato ovest lungo corsia intonacato sull'esterno. Le restanti pareti interne sono in blocchetti di cemento da tramezzatura

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.

Note: corsie garage

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: al rustico, condizioni: buone.

Note: al rustico delle murature

Portone di ingresso:

tipologia: anta basculante, materiale: acciaio zincato, condizioni: buone.

Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Note: L'intera autorimessa è sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi
<i>Elettrico:</i>	tipologia: canalizzazione in pvc, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: si presume a norma visto il rilascio della agibilità
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse. Note: Tutta la corsia di manovra antistante i garage presenta delle pendenze anomale e nei periodi di forti piogge si verificano infiltrazioni verso i garage. Probabilmente la fognatura delle acque bianche presenta problemi di deflusso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del 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 osserva 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 II semestre 2024) Agenzia del territorio, zona C19, microzona 100

- BOX €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq 800,00 (stato normale di conservazione)

- MAGAZZINI €/mq 400,00 – 700,00 Media €/mq 550,00 (stato normale di conservazione)

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 **€/mq. 750,00 per il box e €/mq 550,00 per il retro** (per immobile in normale stato di conservazione)

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, II semestre 2024.

8.3. Valutazione corpi

A. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage attuale autorizzato	42,00	750,00 €	31.500,00 €
Spazio retrostante ripostiglio	20,00	550,00 €	11.000,00 €
	62,00		42.500,00 €

- Valore corpo:	42.500,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	42.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	42.500,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage e retro	62	42.500,00 €	42.500,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Detrazione spese condominiali previste insolite ultimi 2 anni	360,00 €
- Riduzione percentuale in considerazione che i box garage normalmente hanno una superficie compresa tra i mq 18 e i mq 25. Il relativo prezzo si forma anche in considerazione della superficie, maggiore superficie minore prezzo unitario -10% su € 31.500,00	3.150,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	10.970,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

32.615,00 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

21.645,00 €

Relazione lotto 005 creata in data 03/04/2025
Codice documento: F141-14-000040-005

Beni in Terni (Terni) Via Trevi n. 116
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Terni (Terni) Via Trevi n. 116.
Composto da Unico locale Garage al piano seminterrato al quale si accede tramite rampa e corsia interna o tramite scala e ascensore dal fabbricato. Superficie utile mq 40,50 oltre a spazio inaccessibile di mq 20 sul retro. Lo spazio inaccessibile sul retro è nel rispetto della normativa antincendio delle autorimesse che prevede una superficie massima dei box di mq. 40. (si veda conformità urbanistica). Pavimento in cemento, paramenti interni al grezzo delle strutture, tinteggiate di bianco nella parte garage, porta basculante in acciaio zincato.
Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a **OMISSIS**
foglio 73 mappale 1134 subalterno 124, categoria C/6, classe 9, superficie catastale mq 56, posto al piano S1, rendita: € 135,93.
Note: Derivante da: Frazionamento e fusione del 16/09/1999 n. A01026.1/1999 in atti dal 16/09/1999 ex sub 108-109-110-43-44-45-46-47-48-73-74. Impossibile individuare la storia dei subalterni per mancanza in banca dati catastale dei primi 2 elaborati planimetrici. Tutte unità immobiliari costruite sul terreno particella 1134 di mq 2120 Frazionamento del 24/04/1991 n. 288.5/91 in atti dal 08/01/1994; ex particella 332 di mq 3230 Frazionamento del 06/07/1984 n. 522/84 in atti dal 21/02/1991; ex part. 332 di mq 3560 da impianto meccanografico del 1971

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.
Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.
Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.
Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.
Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.
Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona
La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.
Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.

Il fabbricato cui fa parte il garage oggetto della presente è composto da n. 2 palazzine di 4 piani fuori terra, disposte a corte e realizzate negli anni 1997-99. Unico piano interrato con accesso tramite rampa esterna. Ampie superfici di uso pubblico (parcheggio esterno e viabilità) Il fabbricato si trova in area periferica della città di Terni (zona Est) a poca distanza dal viadotto 4 corsie della SS 675 che lo sovrasta. Il fabbricato è posto leggermente arretrato rispetto al fronte della via principale Via Trevi, si raggiunge tramite breve traversa di collegamento insistente su area part 1133 che immette nell'ampio parcheggio di proprietà pubblica. Il complesso si caratterizza per la disposizione dei due corpi di fabbrica posti uno di fronte all'altro a formare una corte interna dove è collocato il vano ascensore e la scala esterna che disimpegnano entrambe le palazzine tramite ballatoi. La torre dell'ascensore è abbellita da un orologio tradizionale sul fronte sud. Le aree esterne sono tutte pavimentate. Piano terra destinazione portico e negozi, piani superiori residenziale.

Il fabbricato fa parte dell'abitato periferico denominato Borgo Trevi, area residenziale compresa tra la strada della Valdiserra ed il torrente Serra, attraversata in sopraelevazione dalla SS675 a 4 corsie in prossimità dello svincolo Terni Est. La via Trevi è una strada abbastanza stretta delimitata dalle recinzioni private e priva di marciapiedi.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali agricole i principali centri limitrofi sono Narni, Amelia, San Gemini, Spoleto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Sito archeologico di Carsulae.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), superstrada (1), ferrovia (3), autostrada (33).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel garage sono rimasti alcuni beni mobili oggetto della procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornato alla data del 03/04/2025

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE ANCONA**, contro **OMISSIS** per la

quota di 1/1, a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 08/07/2009 ai nn. 172098/33338 iscritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 1513 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Tra altri immobili.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA SEDE ROMA, contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1,** a firma di Tribunale TERNI in data 31/07/2013 ai nn. 2375 di Reg. Part. iscritto a Terni in data 09/09/2013 ai nn. 965 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 100.652,00
importo capitale: € 76.882,89
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **GOLD ART CERAMICA S.P.A. SEDE PAVULLO NEL FRIGNANO (MO), contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1,** a firma di Tribunale di Modena in data 28/01/2014 ai nn. 267/2014 di Rep. iscritto a Terni in data 25/03/2014 ai nn. 241 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 55.000,00
importo capitale: € 52.000,00
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA sede Roma contro OMISSIS per la quota di 1/2, OMISSIS per la quota di 1/1, OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario Terni in data 23/07/2014 ai nn. 2285 di Rep. trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5465 di Reg. Part.
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS e dei soci OMISSIS contro OMISSIS per 1/2; OMISSIS per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/09/2014 ai nn. 41 Rep. trascritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 6737 di Reg. Part.
Tra altri immobili.
Relativamente al lotto riguarda i diritti di 1/1 di OMISSIS

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nel titolo edilizio la superficie del garage è indicata in mq. 39,89, nella realtà e nella planimetria catastale, il garage comprende anche la parte retrostante che nel titolo edilizio sembra essere un vano inaccessibile. La comunicazione avviene tramite una apertura realizzata nel fondello di divisione. Nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di certificato prevenzione incendi il vano inaccessibile è indicato come spazio inutilizzato. Per tutto il piano seminterrato costituente attività di autorimessa, è stata presentata presso il comando dei Vigili del Fuoco di Terni richiesta di sopralluogo per il rilascio del C.P.I. I (Certificato Prevenzione Incendi). La documentazione presentata è risultata carente con richiesta di integrazione in data 18/01/2001 (copia contenuta nell'allegato D).

La richiesta di integrazione non è mai stata ottemperata, quindi le autorimesse al piano seminterrato sono prive del Certificato Prevenzione Incendi.

regolarizzabili mediante:

Nuova richiesta certificato prevenzione incendi che preveda le opere necessarie per l'ottenimento dello stesso. In proposito l'amministrazione condominiale recentemente ha dato incarico ad un tecnico di valutare le opere necessarie e l'amministratore ha fornito il relativo computo metrico. Il tecnico incaricato, contattato dal sottoscritto ha confermato la possibilità di ottenere il CPI tenendo conto del limite di mq 40 per i box e retrostante spazio da utilizzare come cantina ripostiglio comunicante con il box. L'importo dei lavori stimato è di circa € 126.735,78 escluso IVA da ripartire per tutti i garage in base ai millesimi di proprietà. Per le spese tecniche si ipotizza un costo pari al 7-8% dell'importo lavori. Per il compenso dell'amministratore si ipotizza pari al 3% dell'importo lavori. Totale lavori compreso oneri vedi paragrafo 5 € 170.000,00 cui compete alla presente unità immobiliare l'importo totale di € 9.452,00 per 55,60 mill.

Unica difformità rispetto al titolo edilizio è la presenza della porta di comunicazione tra il box e lo spazio inaccessibile, ai fini urbanistici si dovrà presentare una CILA a sanatoria e pagare la sanzione di € 1.000,00

Oneri totali arrotondato: 10.500,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il garage è rappresentato nella sua interezza di mq 60,50 utili circa regolarizzabili mediante Variazione catastale Variazione catastale che rappresenti il garage di mq 40,68 e spazio inutilizzato ed inaccessibile retrostante

Docfa di variazione: 400,00 €

diritti catastale: 70,00 €

Oneri totali: 470,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile stimate: **180,00 €**

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

ultimi 2 anni **360,00 €**

Ai fini condominiali l'unità immobiliare oggetto della presente assume numerazione **A77**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Amministratore del condominio è RATINI SERGIO Via Lombardo Radice, 27 Terni

- il garage foglio 73 part. 1134 sub. 124 ha millesimi di prop. generale pari a 5.90, millesimi per scala/ascensore pari a 7.49, millesimi per rampe corsie pari a 54.30.;

Per quanto riguarda la spesa media annua del garage foglio 73 part. 1134 sub 124 la spesa è pari ad € 182.26 annui sulla base delle spese ordinarie a preventivo.

L'amministratore riferisce che il piano interrato dei garage necessita dei seguenti lavori non ancora deliberati ma urgenti:

Richiesta CPI certificato prevenzione incendi importo lavori da computo Allegato F € 139.500,00 (arrotondato) compreso IVA; spese tecniche € 11.600,00 stimate compreso IVA; compenso Amministratore stimato € 4.600,00 compreso IVA; Totale € 155.700,00

Inoltre prima dei lavori di cui al CPI si dovrà provvedere alla eliminazione delle infiltrazioni provenienti dal lastrico sovrastante di copertura del piano, lavori difficilmente stimabili perché in caso di infiltrazioni non si è mai certi del punto esatto di entrata, approssimativamente riferisce importo di circa € 13.000,00 compresi tutti gli oneri

Totale lavori € 170.000,00 arrotondato per eccesso, di cui compete alla presente unità immobiliare (53,63 mill) importo di € 9.237,00 arrotondato **€ 9.500,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Terni prop. 1/1 proprietario dal 31/01/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 31/01/2005 ai nn. 145048 di Rep. registrato a Terni in data 03/02/2005 ai nn. 50 trascritto a Terni in data 02/02/2005 ai nn. 768 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a Terni il 07/02/1939 prop. 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 13/06/1997 in forza di denuncia di successione a firma di Successione in data 22/01/1982 registrato a Terni in data 21/07/1982 ai nn. 571 Vol. 86 Terreno ex part.IIa 332 di mq 3230

OMISSIS con sede in Terni prop. 1/1 proprietario dal 13/06/1997 al 31/01/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 13/06/1997 ai nn. 99152 di Rep. registrato a Terni in data 25/06/1997 ai nn. 1542 Vol. 167 trascritto a Terni in data 01/07/1997 ai nn. 4441 Reg. Part. acquisto dell'area su cui è stato edificato l'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. Prot. n. 30335 del 09/07/1997 e successive varianti per lavori di Progetto per un intervento edilizio in Via Trevi destinato a commercio, servizi e residenza intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 21/03/1997- n. prot. 14947 l'Agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2000- n. prot. 60193

P.E. n. C.E. di Variante Prot. n. 47776 del 30/12/1999 per lavori di Progetto per un intervento edilizio in Via Trevi destinato a commercio, servizi e residenza intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999 l'Agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2010- n. prot. 60193 e successiva integrazione del 11/08/1999.

Agibilità parziale (escluso il piano sottotetto)

Descrizione **garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Terni (Terni) Via Trevi n. 116.

Composto da Unico locale Garage al piano seminterrato al quale si accede tramite rampa e corsia interna o tramite scala e ascensore dal fabbricato. Superficie utile mq 40,50 oltre a spazio inaccessibile di mq 20 sul retro. Lo spazio inaccessibile sul retro è nel rispetto della normativa antincendio delle autorimesse che prevede una superficie massima dei box di mq. 40. (si veda conformità urbanistica). Pavimento in cemento, paramenti interni al grezzo delle strutture, tinteggiate di bianco nella parte garage, porta basculante in acciaio zincato.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61**,

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 73 mappale 1134 subalterno 124, categoria C/6, classe 9, superficie catastale mq 56, posto al piano S1, - rendita: € 135,93.

Note: Derivante da: Frazionamento e fusione del 16/09/1999 n. A01026.1/1999 in atti dal 16/09/1999 ex sub 108-109-110-43-44-45-46-47-48-73-74. Impossibile individuare la storia dei subalterni per mancanza in banca dati catastale dei primi 2 elaborati planimetrici. Tutte unità immobiliari costruite sul terreno particella 1134 di mq 2120 Frazionamento del 24/04/1991n. 288.5/91 in atti dal 08/01/1994; ex particella 332 di mq 3230 Frazionamento del 06/07/1984 n. 522/84 in atti dal 21/02/1991; ex part. 332 di mq 3560 da impianto meccanografico del 1971

L'edificio è stato costruito nel 1999.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona G2 - Zone G attrezzature di interesse comune

Norme tecniche ed indici: **OP-Art.124** *Zone G attrezzature di interesse comune (G2 e G2(A))*

1.1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune sono ammesse, con riferimento all'art.10 delle presenti norme, le seguenti destinazioni d'uso:

direzionali: 15, 16, 17;

per esercizi pubblici e commerciali(nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale): 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30;

per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46,

per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58.

1.2. Per le zone con tale destinazione incluse nelle zone industriali è inoltre prevista la facoltà di realizzare le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione ed i parametri delle zone per infrastrutture tecniche D4F di cui all'art.82 delle presenti norme.

2. La destinazione d'uso, per ogni zona, le quantità e le modalità di attuazione saranno precisi con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà, nel caso di intervento da parte di privati, eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.

3. Per gli edifici esistenti la cui cubatura ecceda quella prevista dall'indice di seguito indicato, in caso di intervento che muti la destinazione d'uso nell'ambito di quelle sopra elencate, è possibile il recupero delle volumetrie esistenti.

4. Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) indice UF: 0.6 mq/mq; IP = 40% A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.

b) distanza minima dai confini: ml.5,00.

c) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per parete finestrata deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre;

d) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.68 n.1444 e dell'art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 <distacchi dalle strade relativo regolamento DPR n.495/1992 <distacchi dalle strade

e) per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

f) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc. reali.

g) parcheggi e spazi pubblici: a 100 mq. di superficie di pavimento degli edifici previsti, misurata al netto de muri perimetrali, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico. In tale calcolo non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici.

5. omissis.....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage attuale autorizzato	Sup. reale lorda	41,00	1,00	41,00
Spazio retrostante ripostiglio	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	61,00		61,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Opera non visibile si presume
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone. Note: condominiali

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pavimentazione del lastrico solare, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse. Note: presenza di infiltrazione acque meteoriche provenienti dal lastrico condominiale
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, condizioni: buone. Note: parete lato ovest lungo corsia intonacato sull'esterno. Le restanti pareti interne sono in blocchetti di cemento da tramezzatura
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone. Note: corsie garage
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: al rustico, condizioni: buone. Note: al rustico delle murature
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta basculante, materiale: acciaio zincato, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Note: L'intera autorimessa è sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi
<i>Elettrico:</i>	tipologia: canalizzazione in pvc, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: si presume a norma visto il rilascio della agibilità
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse. Note: Tutta la corsia di manovra antistante i garage presenta delle pendenze anomale e nei periodi di forti piogge si verificano infiltrazioni verso i garage. Probabilmente la fognatura delle acque bianche presenta problemi di deflusso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del 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 II semestre 2024) Agenzia del territorio, zona C19, microzona 100

- BOX €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq 800,00 (stato normale di conservazione)
- MAGAZZINI €/mq 400,00 - 700,00 Media €/mq 550,00 (stato normale di conservazione)

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 **€/mq. 750,00 per il box e €/mq 550,00 per il retro** (per immobile in normale stato di conservazione)

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, II semestre 2024.

8.3. Valutazione corpi

A. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage attuale autorizzato	41,00	750,00 €	30.750,00 €
Spazio retrostante ripostiglio	20,00	550,00 €	11.000,00 €
	61,00		41.750,00 €

- Valore corpo: **41.750,00 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **41.750,00 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **41.750,00 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage e retro	61	41.750,00 €	41.750,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

6.262,50 €

- Riduzione monetaria: Detrazione spese condominiali previste insolute ultimi 2 anni
- Riduzione percentuale in considerazione che i box garage normalmente hanno una superficie compresa tra i mq 18 e i mq 25. Il relativo prezzo si forma anche in considerazione della superficie, maggiore superficie minore prezzo unitario -10% su € 30.750,00

360,00 €

3.075,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

10.970,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

32.052,50 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

21082,50 €

Allegato **A**: Visura Catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie Catastali

Allegato **B**: Planimetrie di Rilievo

Allegato **C**: Titoli di Provenienza

Allegato **D**: Comune: C.E. prot. 30335 del 09/07/1997, Variante prot. 47776 del 30/12/1999, Abitabilità prot. 60193 del 28/09/2000,

Richiesta di sopralluogo per rilascio C.P.I. al Comando Provinciale Vigili del Fuoco

Allegato **E**: Documentazione Fotografica

Allegato **F**: Computo metrico estimativo lavori per Certificazione Prevenzione Incendi

Relazione lotto 006 creata in data 03/04/2025
Codice documento: F141-14-000040-006

Il perito
Geom. Fabio Ciancuti