
TRIBUNALE DI TERNI
UNICA

FALLIMENTO

OMISSIS

**AGGIORNAMENTO VALORI STIMA LOTTO -8-
E NUOVO LOTTO 8-BIS (accessorio Box prefabbricato)
alla data ATTUALE**

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

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

**ELABORATO PERITALE
REVISIONE A SEGUITO CONSULENZA ING. STRUTTURISTA**

*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.ciancuti@gmail.com

Beni in Terni (Terni) Via Vulcano 23-25
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Vulcano n. 25.

Composto da Abitazione facente parte del fabbricato A, composto da cantina e locale centrale termica al Piano Seminterrato, vano scala e ingresso al Piano Terra del fabbricato, appartamento all'intero Piano Primo del fabbricato e intero piano soffitta sottostante la copertura.

Ai locali al piano Interrato, cantina e centrale termica si accede da scala esterna posta su area comune alle unità immobiliari. La scala in parte risulta coperta dal terrazzo a sbalzo del piano primo. I locali di remota costruzione risultano notevolmente umidi sia per l'umidità alle pareti sia per frequenti allagamenti di acque meteoriche provenienti dalla scala.

I locali sono disimpegnati da un ingresso, la cantina ha un'altezza interna di mt 2,40 è sistemata a taverna con la presenza di un camino in mattoni, pavimento in cotto, maiolicatura alle pareti in cotto, gran parte delle pareti sono rivestite con elementi in cotto (occhialoni) che fungono da alloggiamento bottiglie di vino. Le restanti pareti e il soffitto sono intonacate a civile con presenza di notevole umidità. Al soffitto corrono le vecchie tubazioni del riscaldamento in vista, probabilmente coibentate in amianto. Il locale caldaia e pavimentato in mattonelle di graniglia e cemento, parte di una parete e attrezzata a lavatoio con rivestimento della parete, il resto e al grezzo dell'intonaco fortemente degradato.

Al piano terreno, ingresso appartamento e vano scala, portone d'ingresso a due ante in legno massiccio a tre bugne, la centrale in vetro e inferriata metallica. La scala e una chiocciola quadrata, rampa di cm 90circa, ringhiera in legno e rivestimento in marmo; condizioni di conservazione buone. La scala disimpegna anche il piano sottotetto. Al piano primo appartamento di ampie dimensioni costituito da ingresso e corridoio, tinello con retro cucina, pranzo, ampio soggiorno, n. 3 camere e n. 2 bagni. Il lato Nord-Ovest e contornato da terrazza a sbalzo coperto dallo sbalzo del solaio di soffitto e dalla tracanna. Le finiture anche se in sufficiente stato manutentivo sono rimaste quelle dei primi anni 70.

Infissi in legno e vetro semplice, pavimenti in ceramica con motivi a decoro tranne il parquet nelle camere e nel soggiorno; impianto distribuzione riscaldamento vecchie tubazioni in ferro, impianto elettrico con cavi unifilari non sfilabili ecc.

Il bagno più grande sembra essere stato rifatto nelle finiture in epoca più recente con nuovi sanitari e rivestimenti. Al piano sottotetto sono state ricavate nella parte centrale n. 2 piccole stanze dotate di lucernario usate come camerette. Tutto il piano soffitta e pavimentato con vecchia ceramica a disegni geometrici, la copertura e realizzata in travi varesi tavelloni di laterizio al grezzo della struttura nelle parti più basse, intonacati e tinteggiati nel vano scala e nelle camerette.

posto al piano 1-S1 sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq **193**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 89 mappale 35 subalterno 10, categoria A/2, classe 7, composto da vani vani 10, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: € 774,69.
Coerenze: graffata con area esclusiva sub 12 di mq. 276 circa. Confinante con il corpo B, via Vulcano, particelle 456-286-291-33 ed ex part. 392
- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 89 mappale 35 subalterno 12.
Coerenze: area esclusiva graffata col sub 10 di mq 276 circa

Deriva da ex part 35 sub 6-7-8-9 per frazionamento e fusione del 25/05/1999

Da ex part 35 sub 1-2-3-4-5 e part. 36 sub 5-6 per ampliamento del 02/09/1998

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio (vendita materiali edili e arredo bagno) sito in Terni (Terni) Via Vulcano 23.

Composto da Il corpo B della presente stima e la parte commerciale costituita dall'intero piano terreno del fabbricato A e l'intero fabbricato B. Al piano terreno del fabbricato A troviamo n. 4 locali esposizione, n. 1 bagno senza finestre e relativo disimpegno. I locali sono comunicanti tra loro e con vari accessi esterni (alcuni inutilizzati chiusi da arredi espositivi), sono rifiniti a civile, intonacati e tinteggiati con pavimenti in ceramica. Il locale più grande è dotato di un camino e di controsoffitto in cartongesso ed infissi in legno in legno con vetro semplice e persiane in legno, un'altra finestra oscurata dal prefabbricato esterno (fabbricato D) e di vecchia fattura.

Il fabbricato B si compone di una parte destinata ad esposizione rifinita a civile e con solaio di soffitto orizzontale ed una parte al rustico destinata a magazzino dei materiali edili. La parte espositiva comunica con la restante parte al piano terra del fabbricato A mediante l'interposizione tra i due fabbricati della struttura prefabbricata C (vedi planimetria di rilievo Allegato B). Strutturalmente il fabbricato B si presenta in stato precario visto l'epoca di costruzione e l'uso dei materiali eterogenei. Parte della struttura è in blocchi di tufo posti in piano, parte in blocchi di tufo posti a coltello, parte in blocchi di laterizio e mattoni, parte in pseudo pilastri realizzati con tubi in cemento usati come cassatura e sovrastanti architravi in calcestruzzo armato. Morfologicamente la pianta è rettangolare formata da due corpi affiancati con falde di copertura contrapposte ma una più bassa dell'altra a formare un cartella centrale. La copertura della parte Nord più grande è in lamiera grecata zincata con struttura portante realizzata da vecchi sap in laterizio posti ad interasse di circa due metri con sovrastanti correntini in legno. La copertura della parte a Sud è in tegole marsigliesi su struttura di travetti in legno e interposti tabelloni in cotto.

L'impiego stravagante dei materiali e il sottodimensionamento di alcuni elementi caratterizzano la precarietà generale della struttura che su parte del fronte Nord è stata solo mascherata con intonaco e tinteggiatura. I due locali espositivi hanno accesso anche dall'esterno con infissi vetrati, uno in alluminio e l'altro in ferro verniciato, sono dotati entrambi di una split pompa di calore per la climatizzazione. All'angolo del fabbricato è ricavato un piccolo wc con ingresso solo dall'esterno, con porta fatiscante e vecchie ceramiche di risulta. I locali magazzino sono pavimentati in cemento e al grezzo della struttura e il magazzino sul fronte Nord nella parte più alta è stato realizzato un soppalco con struttura in acciaio e piano in tavole.

Come è emerso dalla consulenza di ingegnere strutturista anche questo fabbricato, non essendo sanabile il modesto ampliamento deve essere demolito.

Adossate al fabbricato B, sul fronte Sud si trova una tettoia struttura in ferro e copertura in eternit contenente probabilmente amianto, sul fronte Est tettoia struttura in ferro precaria, copertura e tamponatura in telo plastico. Queste strutture identificate con lettera H e I nella planimetria di rilievo sono abusive e devono essere demolite.

Completa il corpo B la struttura prefabbricata identificata con lettera E costituita da una struttura metallica prefabbricata a base rettangolare mt 13,40 x mt 9 = mq 120 circa, con altezza di mt 5,30 al centro e mt 4,40 ai lati, coperta e tamponata con telo plastico. Tipica struttura temporanea smontabile di quelle che si usa noleggiare per eventi e manifestazioni temporanee.

La struttura pur avendo rilevanza urbanistica e quindi abusiva può essere considerato un bene mobile strumentale alla attività svolta nell'immobile ed in tal senso verrà valutato.

Esso non potrà essere ceduto come immobile ma come bene mobile e soggetto a diverse trattazioni fiscali di cessione.

posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **247**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 89 mappale 35 subalterno 11, categoria C/1, classe 5, superficie catastale mq 270, posto al piano T, - rendita: € 1.966,15.
Coerenze: graffata con area esclusiva sub 13 di mq 877 circa. Confina con via Vulcano e particella 456 sub 10 della part 35

- Fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 89 mappale 35 subalterno 13.
Coerenze: area esclusiva graffata col sub 11 di mq 877 circa.
Deriva da: Vedi corpo A

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.

L'immobile oggetto della presente è situato in zona periferica della città di Terni denominata Borgo Bovio, Terni Est nelle vicinanze dell'industria pesante Acciaierie di Terni.

La particella catastale 35 individua un lotto di terreno completamente recintato della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq 1521. La particella di forma rettangolare confina a Ovest con Via Vulcano, a Nord e Sud con altri fabbricati part.ile 33 e 456, a Est con campo sportivo di Terni Est.

Sulla particella insistono due fabbricati in muratura regolarmente autorizzati, tranne alcune difformità, e altre strutture precarie e di tipo prefabbricato non autorizzate (vedi planimetria di rilievo ALLEGATO B). Tali strutture sono considerati beni mobili essendo facilmente smontabili:

A- Fabbricato principale su due piani

B- Fabbricato su un solo piano

C- Struttura prefabbricata tipo cantiere di collegamento tra i fabbricati A e B

D- Struttura prefabbricata tipo cantiere addossata al fabbricato A

E- Struttura prefabbricata in acciaio, copertura e tamponatura in telo plastico

F- Baracca espositiva tipo cantiere con vetrate sul fronte

G- Piccola vetrina in ferro e vetro addossato al fabbricato B

H- Tettoia struttura in ferro copertura Eternit

I- Tettoia struttura in ferro copertura in telo plastico

L'area completamente recintata, e in gran parte pavimentata in cemento, la restante parte e il giardino della residenza al Piano Primo. Le due zone sono separate da un muro in blocchi di calcestruzzo di altezza mt. 1,80 circa. Nel giardino sono collocati n. 3 alberi di alto fusto, un bellissimo cedro del Libano del diametro di circa 8090 cm, una magnolia ed un leccio. Nel giardino il fronte del fabbricato ed il vialetto di accesso pedonale sono pavimentati in cotto. La recinzione della parte a giardino sul fronte di Via Vulcano e parte del lato Sud e realizzata in muretto di mattoni con sovrastante grigliato di laterizio con interposte colonne in mattoni. Il tutto coronato da cimase in travertino. Il cancello d'ingresso e in acciaio pesante e grigliato a motivi geometrici.

Il terreno recintato comprende anche la part.lla 291 di mq 19 di proprietà di terzi (OMISSIS) e non oggetto della presente procedura. Nella recinzione anche parte della part.lla 286 per circa mq 18 ma di proprietà di terzi (vedi planimetria di rilievo ALLEGATO B).

A- Fabbricato principale su due piani e modesta porzione al piano interrato, di remota costruzione ampliato nel 1969.

Comprende al piano interrato un locale cantina ed un locale caldaia disimpegnati da un ingresso. Si accede da scala esterna parallela alla costruzione che scende al piano interrato. La scala esterna esposta alle intemperie immette acque meteoriche all'interno dei locali. Al piano terreno, oltre ad ingresso e scala interna per accedere al piano primo, comprende n. 1 bagno e n. 5 locali utilizzati per esposizione di pavimenti, rivestimenti e arredi bagno. Il vano scala comunica con i locali adiacenti tramite porta interna. Al piano primo appartamento di circa n. 6 vani principali più accessori. Il sottotetto raggiungibile con il proseguimento della scala interna sono ricavati n. 2 modesti vani dotati di lucernario usati come cameretta.

B- Fabbricato su un solo piano vecchio corpo di fabbrica parte in muratura di tufo parte in pilastri in c.a. e travi, parte con solaio di soffitto e parte a tetto. Strutturalmente precario, muratura in parte portante e parte di tamponatura in vari elementi.

Copertura parte in lamiera e parte in tegole marsigliesi. Si compone di un vano usato come esposizione di infissi porte con ripostiglio sul retro, n. 1 vano usato come esposizione di arredo bagno, n. 1 vano al grezzo come magazzino materiali edili. Sul retro un vano al grezzo per materiali edili. Addossato a questo fabbricato vi è una struttura in ferro con copertura in telo plastico realizzato molto precariamente sul lato Est del fabbricato fino al confine di proprietà. Come è emerso dalla consulenza di ingegnere strutturista anche questo fabbricato, non essendo sanabile il modesto ampliamento, deve essere demolito.

Sempre addossato al fabbricato, sul lato Sud e fino al confine di proprietà vi è una tettoia struttura in ferro e copertura in eternit contenente molto probabilmente amianto. Queste due strutture precarie sono abusive. Esse devono essere demolite sia per la loro precarietà, sia per il mancato rispetto della distanza dai confini. Sul lotto insistono altre strutture di tipo prefabbricato, anche di notevoli dimensioni, non autorizzate.

Anche per queste strutture si prevede la loro rimozione. Esse sono:

C- una struttura di collegamento tra i due fabbricati realizzati con lamiere metalliche coibentate tipo box da cantiere. La struttura di circa mq 16,50 collega i vani esposizione del fabbricato principale A con i vani esposizione del secondo fabbricato B, e dotato di una piccola apertura finestrata sul fronte. Altezza interna mt 2,40.

D- struttura prefabbricata tipo box da cantiere in lamiera coibentata, della superficie di circa mq 74 posta sul fronte lato Nord del fabbricato A, suddivisa in quattro locali ufficio, una sala esposizione ed un ripostiglio. La struttura con tre ingressi dall'esterno comunica interamente con i locali esposizione al Piano Terreno del fabbricato A. Altezza interna mt 2,40.

E- struttura prefabbricata, in acciaio zincato copertura e tamponatura in telo plastico, posta nel piazzale antistante fabbricato B. superficie mq 120, altezza interna mt 5,30 e 4,40.

F- struttura prefabbricata tipo box da cantiere con una parete completamente vetrata per esposizione merce, superficie mq 16,70 circa, dotata sul fronte di tenda retrattile. Altezza interna mt 2,40 circa.

G- struttura in ferro e vetro tipo vetrina espositiva, porta addossata al fabbricato B. Superficie

mq 2,40 circa, altezza mt 2,40 circa.

H- Tettoia struttura in ferro, copertura eternit molto probabilmente contenente amianto. Posta addossata al fabbricato B per tutto il lato Sud, a copertura dello spazio tra il fabbricato ed il confine di proprietà. Superficie mq 65 circa. Struttura abusiva che deve essere demolita, dei costi si terra conto nella presente stima.

I- Tettoia precaria struttura in ferro e copertura e tamponatura in telo plastico, posta addossata al fabbricato B per tutto il lato Est compresa la tettoia lato Sud e a copertura dello spazio tra il fabbricato ed il confine di proprietà. Superficie mq 50 circa. Struttura abusiva che deve essere demolita, dei costi si terra conto nella presente stima.

Complessivamente gli immobili oggetto della presente stima sono il fabbricato A e B, le strutture C-D-E-F-G sono considerate beni mobili ed oggetto di inventario, le strutture H-I sono abusive e oggetto di demolizione.

Si ritiene di considerare l'immobile nel suo insieme un unico lotto comprensivo delle 2 unità immobiliari viste le commistioni di accessi ed impianti.

Caratteristiche zona: semicentrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del nuovo sopralluogo l'immobile risulta libero

Si rileva che un tratto di recinzione in muratura di lunghezza circa m 2,50 sul fronte strada è stato abbattuto causa incidente

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:

Servitù: non aedificandi a favore di ROSSI ARMANDO contro OMISSIS a firma di NOATIO ANGELO ALCINI in data 18/03/1981 ai nn. Rep 42189 registrato a TERNI in data 26/03/1981 ai nn. N. 450 VOL. 1659 trascritto a TERNI in data 06/04/1981 ai nn. 1945 Reg Part. - insiste su una porzione di mq. 19 della part. 35 (di mq 1300) a confine ed a favore della part ex part.286.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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 PER LA QUOTA DI 1/1, 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

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA SEDE ROMA PER LA QUOTA DI 1/1, contro OMISSIS per la quota di 1/1,**
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

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

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA sede Roma per la quota di 1/1 contro OMISSIS per la quota di 1/1,

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.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS contro OMISSIS a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/09/2014 ai nn. Rep. 41 trascritto a Terni in data 10/10/2014 ai nn. 6737 di Reg. Part.

Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS contro OMISSIS a firma di TRIBUNALE FALLIMENTARE DI TERNI in data 20/10/1996 ai nn. Rep 4491 trascritto a TERNI in data 08/02/1997 ai nn. 1161 Reg Part. - Nella formalità il lotto 8 è identificato con i vecchi identificativi catastali part. 35 sub 1-2-3-4-5 e part 36 sub 5 e 6. Gli immobili sono stati venduti ma il decreto non risulta cancellato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Capitolo modificato a seguito di consulenza strutturale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Corpo A fabbricato A piano 1 e soffitta**

La numerazione segue quella riportata nel rilievo allegato B

4- Modeste modifiche interne, spostamento fondelli. La differenza più vistosa è lo spostamento del muro trasversale, probabilmente errore grafico nei titoli edilizi successivi mentre corrisponde nell'originario titolo del 1969. Probabilmente un errore di rilievo negli ultimi elaborati grafici.

5- Al piano soffitta, rispetto al titolo edilizio non sono presenti i muri trasversali in prosecuzione dei muri portanti sottostanti. Probabilmente è stata realizzata una trave estradossata tra i 2 muri trasversali sottostanti, trave che sostiene il muro centrale longitudinale corrispondente al colmo della copertura. I 2 muri di spina che dovevano portare la struttura del tetto non sono stati realizzati e la copertura è portata da travi in calcestruzzo armato. Trattasi di abuso strutturale in zona sismica per cui la struttura non risulta conforme nonostante il fabbricato ha ottenuto regolare agibilità originaria n. 730 del 04/02/1970 e successive. La difformità era già evidenziata nell'allegato B planimetrie di rilievo. Abuso strutturale

6- N. 3 lucernai di piccole dimensioni presenti nelle falde di copertura. Abuso strutturale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Corpo B piano terra fabbricato A**

1- Spostamento porta su muro portante. Rispetto al titolo del 1969 la porta che accedeva al bagno è stata spostata per accedere al disimpegno laterale al bagno. Nei titoli edilizi successivi è stata data come stato di fatto ma mai autorizzato. Abuso strutturale

1bis- Allargamento apertura su muro portante. Nei titoli edilizi è sempre rappresentata di larghezza inferiore ad 1 metro in realtà si rileva una larghezza di m. 1,30. Abuso strutturale

4- modifiche interne, spostamento fondelli. La differenza più vistosa è lo spostamento del muro trasversale, probabilmente errore grafico nei titoli edilizi successivi mentre corrisponde nell'originario titolo del 1969. Probabilmente un errore di rilievo negli ultimi elaborati grafici.

2-3- sono evidenziate difformità ritenute difformità grafiche o rientranti nella tolleranza consentita del 2% prescritta art 147 della L.R 1/2015.

regolarizzabili mediante Accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015 (SCIA a sanatoria) e Autorizzazione sismica tramite VDS (Valutazione di sicurezza) che risulti positiva e conforme alla attuale normativa tecnica delle costruzioni per le zone sismiche.

Gli abusi rilevati non comportano aumenti di superficie o di volume quindi si ritengono sanabili in accertamento di conformità prevedendo la doppia conformità alle norme urbanistiche - edilizie sia al momento dell'abuso sia ad oggi. Per la VDS ai fini strutturali il consulente Ing. Digioacchino stima con buona probabilità, sulla base delle costatazioni visive del manufatto, che la verifica dello stesso, nella sua attuale configurazione possa ottenere risultato positivo e verificato ai sensi delle NTC 2018. .

Spese tecniche stimate SCIA: 2.000,00 €

Oneri diritti e sanzioni stimate: 1.500,00 €

Spese tecniche stimate per VDS: 2.500,00 €

Caratterizzazione materiali (prove laboratorio): 2.000,00 €

Relazione geologica con prove: 1.200,00 €

IVA e cassa professionisti sui costi stimati: 2.400,00 €

Oneri totali: 11.600,00 €

Riferito limitatamente a: fabbricato A corpo A e B

4.3.2. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Corpo B fabbricato B**

La numerazione segue quella riportata nel rilievo allegato B

1- tamponatura lato Nord di parte della tettoia a realizzare ulteriore locale esposizione, cambio d'uso funzionale con opere da magazzino a locale esposizione

2- Apertura di una piccola finestra nel lato Sud; Apertura porta lato Ovest su tamponatura; Porta e finestra lato Nord trasformata in porta ma con minore larghezza

3- Ampliamento rispetto allo stato assentito maggiore superficie e volume, (vedi planimetria di rilievo allegato B) **Abuso strutturale.**

maggiore superficie mq 9 5+4

maggiore volume mq 5 x (3+4.25)/2 = mc 18.00

mq 4 x (2.25+2.80)/2 = mc 10.10
mc 28.10

4- Realizzazione soppalco in acciaio **opera strutturale**

5- modifiche suddivisione interna non strutturale

**regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile sia a i fini strutturali che urbanistici.
Si prevede la demolizione dell'intero fabbricato B**

Urbanisticamente in base al vecchio PRG la volumetria poteva essere sanata risultando un volume residuo edificabile di circa mc 36 (area mq 1521 x 1mc/mq = mc 1521 Volume assentito ultimo titolo edilizio mc 1485). Nel vigente piano però l'area Bc4 con indice 1mc/mq è stata ridotta per l'inserimento di una futura sede stradale (area soggetta a esproprio)

L'aumento di volume non è sanabile sia perché attualmente non esiste la capacità volumetrica sia perché il volume non rispetta la distanza minima di m. 5 dal confine per cui necessita assenso del confinante.

Strutturalmente il ripristino dello stato assentito determina una modifica strutturale che impone nuova VDS del fabbricato. Il consulente strutturista Ing. Digioacchino ritiene che il ripristino dello stato assentito, non è possibile ai fini strutturali, dovendo la struttura nello stato attuale e senza opere di ripristino soddisfare i requisiti tecnici dettati dalle attuali norme tecniche sulle costruzioni.

Da esame a vista della struttura conclude che la VDS con buona probabilità possa risultare negativa. In caso di VDS negativa il fabbricato anche se modestamente modificato rispetto all'assentito (aumento di superficie di mq 8, maggiore comunque al 2% consentito) risulti negativa e quindi non sanabile. **Si prevede la demolizione dell'intero fabbricato B**

Volume da demolire mq 132 x hm 3,52= mc 464,64

Mq 49 x hm 2,52= mc 123,48

Totale mc 588,12 x €/mc 33,88 = € 19.925,50 (art 2.3.10.2 prezziario Umbria 2022)

Costo stimato della demolizione compreso IVA: 25.000,00 €

Oneri totali: 25.000,00 €

Riferito limitatamente a: fabbricato B corpo B

4.3.3. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Manufatti insistenti sull'area esterna**

1) Insistono inoltre sull'area part. 35 sub 13, graffiata con immobile commerciale sub 11, alcune strutture prefabbricate smontabili considerati beni mobili, non oggetto di valutazione nella presente ma che hanno comunque rilevanza urbanistica. Strutture individuate con le lettere C-D-F-G.

2) Sempre nell'area part 35 sub 13 insiste la struttura E, struttura in acciaio ad elementi modulari smontabile con copertura e tamponatura in telo plastico. Ai fini urbanistici, pur essendo strutture in genere tollerate dalle amministrazioni, risulta un manufatto rilevante. Esse vengono poste in opera in genere con autorizzazioni temporanee.

3) Si rilevano inoltre le strutture lettera H e I (riferimento planimetria di rilievo allegato B) addossate al fabbricato B, strutture abusive e non sanabili di assoluta precarietà strutturale.

regolarizzabili mediante: Non sanabili, rimozione o demolizione delle opere abusive

n. 1) Pur classificandosi come beni mobili essi hanno comunque rilevanza urbanistica. Per essi si prevede la **totale rimozione** non essendo sanabili. Strutture individuate con le lettere C-D-F-G nella planimetria di rilievo allegato B Essi sono considerati beni mobili smontabili o ricollocabili e stimati nei beni mobili come materiale di risulta. Il manufatto F è un monoblocco tipo baracca da cantiere con una parete vetrata e può essere sollevato e trasportato. Dei costi di rimozione si è tenuto conto nella stima dei beni mobili

n. 2) Pur essendo una struttura con caratteristiche di temporaneità e precarietà, ed in genere tollerate nelle aree produttive, la struttura a mio giudizio ha rilevanza urbanistica e quindi deve **essere rimossa**. Ai fini della presente è considerato bene mobile smontabile e stimato come bene mobile nel **Lotto 8bis successivo** tenendo conto dei costi di smontaggio.

n. 3) Tettoie H e I strutture precarie e in pessimo stato non sanabili, devono essere demolite, dei costi si terra conto nella presente perizia.

opere di demolizione tettoia I stimate: 2.000,00 €

opere di demolizione tettoia H con copertura eternit stimate: 4.000,00 €

Oneri totali: 6.000,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Riferimento planimetria rilievo allegato B**

1) Corpo B Essendo il sub 11 graffato con area esclusiva sub 13 l'area dovrebbe essere rappresentata insieme alla planimetria. Inoltre in atti non è presente l'attuale elaborato planimetrico, ma solo il precedente del 1998 vedi allegato A. Alla successiva variazione del 1999 non è allegato nuovo elaborato planimetrico. La suddivisione dell'area è comunque materializzata sul terreno da muri e cancelli divisorii

Fabbricato B: planimetria non conforme sia per aumento di superficie sia per il cambio di destinazione d'uso funzionale del locale magazzino trasformato in locale esposizione. L'aumento di superficie non essendo sanabile non deve essere rappresentato. **Si prevede comunque la demolizione dell'intero fabbricato B**

Fabbricato A: piano terra del fabbricato A non conforme per variazioni imputabili a errori grafici provenienti dai titoli edilizi

2) Corpo A. Essendo il sub 10 graffato con area esclusiva sub 12 l'area dovrebbe essere rappresentata insieme alla planimetria. Inoltre in atti non è presente l'attuale elaborato planimetrico, ma solo il precedente del 1998 vedi allegato A. La suddivisione dell'area è comunque materializzata sul terreno da muri e cancelli divisorii

Fabbricato A piano 1 planimetria in atti non conforme per modeste variazioni interne imputabili in parte ad errori grafici in parte a modifiche forse successive dei soli divisorii interni. Piano soffitta sono rappresentati i muri trasversali che non esistono, inoltre non è rappresentata l'attuale sagoma della soffitta ridotta per la presenza di tamponatura delle parti più basse. Regolarizzabili mediante Variazione catastale

regolarizzabili mediante: Tipo mappale per demolizione e Docfa di variazione

Spese tecniche stimate per Tipo mappale: 800,00 €
Spese tecniche stimate per Docfa variazione: 800,00 €
diritti: 200,00 €
Oneri totali: 1800,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | 0,00 € |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | 0,00 € |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | 0,00 € |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS

con sede in Terni

prop. 1/1 proprietario dal 08/07/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sbrilli Fulvio in data 08/07/2009 ai nn. 172097 di Rep. trascritto a Terni in data 09/07/2009 ai nn. 5346 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a Terni il 25/08/1941 prp.1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 06/06/2000 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Angelo Alcini in data 04/05/1979 registrato a Terni in data 23/05/1979 ai nn. 1906 Vol. 365 trascritto a Terni in data 01/06/1979 ai nn. 2883 di Reg. Part.

Banca AGRILEASING S.P.A. con sede in Roma prop. 1/1 proprietario dal 06/06/2000 al 08/07/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sandro Serra in data 06/06/2000 ai nn. 47072 di Rep. registrato a Bologna in data 26/06/2000 ai nn. 2444 serie 1V trascritto a Terni in data 17/06/2000 ai nn. 4079 di Reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza di costruzione n. 8399 del 10/06/1969 e successiva variante non accolta per lavori di ampliamento del fabbricato ad uso abitazione sito al Voc. Camminata intestata a OMSSIS. Licenza Edilizia

P.E. n. Variante in corso d'opera n. 22727 del 07/10/69 per lavori di ampliamento del fabbricato ad uso abitazione sito al Voc. Camminata intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia variante che prevedeva la chiusura del portico a piano terra, variante respinta dal comune.

P.E. n. Concessione in Sanatoria n. 16462/86 del 24/11/1993 L. 47/85 per lavori di Chiusura portico e cambio di destinazione d'uso dei locali al P.T. da magazzino agricolo, cantina in civile abitazione nel fabbricato sito in strada di Camminata 19 ora Via Vulcano 23 intestata a OMISSIS. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 28/03/1986 rilasciata in data 24/11/1993 l'agibilità è stata rilasciata in data 22/03/1999- n. prot. 16526

P.E. n. C.E. in Sanatoria n. 42691/97 del 17/03/1998 per lavori di Progetto a Sanatoria dell'immobile di proprietà della Sig. OMISSIS sito in Terni Via Vulcano. Realizzazione recinzione e passo carrabile; realizzazione 2 locali soffitta del corpo A; realizzazione del fabbricato B; cambio d'uso di parte dei locali al piano terra fabbricato A. intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 05/09/1997 l'agibilità è stata rilasciata in data 22/03/1999- n. prot. 16526 La sanatoria riguarda comunque entrambi i fabbricati per una volumetria totale di mc 1485.

P.E. n. Concessione Edilizia n. 12482 del 18/06/1999 per lavori di Opere di ristrutturazione edilizia per variazione di destinazione d'uso, con opere, da residenziale a commerciale di porzione di fabbricato A piano terra intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 03/09/1999- n. prot. 51443

P.E. n. Autorizzazione in Sanatoria n. 9525 del 27/07/1999 per lavori di recinzione e passo carrabile in Via Vulcano intestata a OMISSIS. Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 17/02/1999

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Vulcano 25.

Composto da Abitazione facente parte del fabbricato A, composto da cantina e locale centrale termica al Piano Seminterrato, vano scala e ingresso al Piano Terra del fabbricato, appartamento all'intero Piano Primo del fabbricato e intero piano soffitta sottostante la copertura.

Ai locali ala piano Interrato, cantina e centrale termica si accede da scala esterna posta su area comune alle unità immobiliari. La scala in parte risulta coperta dal terrazzo a sbalzo del piano primo. I locali di remota costruzione risultano notevolmente umidi sia per l'umidità alle pareti sia per frequenti allagamenti di acque meteoriche provenienti dalla scala.

I locali sono disimpegnati da un ingresso, la cantina ha un'altezza interna di mt 2,40 è sistemata a taverna con la presenza di un camino in mattoni, pavimento in cotto, maiolicatura alle pareti in cotto, gran parte delle pareti sono rivestite con elementi in cotto (occhialoni) che fungono da alloggiamento bottiglie di vino. Le restanti pareti e il soffitto sono intonacate a civile con presenza di notevole umidità. Al soffitto corrono le vecchie tubazioni del riscaldamento in vista, probabilmente coibentate in amianto. Il locale caldaia e pavimentato in mattonelle di graniglia e cemento, parte di una parete e attrezzata a lavatoio con rivestimento della parete, il resto e al grezzo dell'intonaco fortemente degradato.

Al piano terreno, ingresso appartamento e vano scala, portone d'ingresso a due ante in legno massiccio a tre bugne, la centrale in vetro e inferriata metallica. La scala e una chiocciola quadrata, rampa di cm 90circa, ringhiera in legno e rivestimento in marmo; condizioni di conservazione buone.

La scala disimpegna anche il piano sottotetto. Al piano primo appartamento di ampie dimensioni costituito da ingresso e corridoio, tinello con retro cucina, pranzo, ampio soggiorno, n. 3 camere e n. 2 bagni. Il lato Nord-Ovest e contornato da terrazza a sbalzo coperto dallo sbalzo del solaio di soffitto e dalla tracanna. Le finiture anche se in sufficiente stato manutentivo sono rimaste quelle dei primi anni 70.

Infissi in legno e vetro semplice, pavimenti in ceramica con motivi a decoro tranne il parquet nelle camere e nel soggiorno; impianto distribuzione riscaldamento vecchie tubazioni in ferro, impianto elettrico con cavi unifilari non sfilabili ecc.

Il bagno più grande sembra essere stato rifatto nelle finiture in epoca più recente con nuovi sanitari e rivestimenti. Al piano sottotetto sono state ricavate nella parte centrale n. 2 piccole stanze dotate di lucernario usate come camerette. Tutto il piano soffitta e pavimentato con vecchia ceramica a disegni geometrici, la copertura e realizzata in travi varesi tavelloni di laterizio al grezzo della struttura nelle parti più basse, intonacati e tinteggiati nel vano scala e nelle camerette. posto al piano 1-S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 89 mappale 35 subalterno 10, categoria A/2, classe 7, composto da vani vani 10, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: € 774,69.
Coerenze: graffata con area esclusiva sub 12 di mq. 276 circa. Confinante con il corpo B, via Vulcano, particelle 456-286-291-33 ed ex part. 392
- fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 89 mappale 35 subalterno 12.
Coerenze: area esclusiva graffata col sub 10 di mq 276 circa.

L'edificio è stato costruito nel 1969 circa, ristrutturato nel vedi titoli edilizi

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,80 l'appartamento e mt 2,40 l'interrato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc4 - Insediamenti residenziali di completamento

Norme tecniche ed indici: **OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)**

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq: Bc1, IF 0.4 mc/mq: Bc2, IF 0.9 mc/mq: Bc3, IF 1.0 mc/mq: Bc4, IF 1.2 mc/mq: Bc5, IF 1.8 mc/mq: Bc6, IF 3.0 mc/mq: Bc7.

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. 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.

3. 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.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

Parte della particella 35 è interessata da una strada di piano compresa nello schema guida SG2, fascia di circa mq 10 lungo tutto il lato Nord della part. 35, superficie interessata circa mq 460. Essendo una zona di perequazione l'area è parte integrante dello SG2 zona C1 con indice 1mc/mq (art 64 NTA)

Per le aree di perequazione si applica il dettato dell'art. 24 delle NTA. Per lo SG2 si applicano gli articoli 66 e 71 delle NTA.

La restante parte della part 35 (circa mq 1056 è zona Bc4, IF 1.0 mc/mq.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento | Sup. reale lorda | 154,00 | 1,00 | 154,00 |
| Terrazzi fino a 25 mq | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| terrazzi eccedenza | Sup. reale lorda | 5,00 | 0,10 | 0,50 |
| Cantina | Sup. reale lorda | 36,00 | 0,25 | 9,00 |
| 2 locali soffitta | Sup. reale lorda | 13,00 | 0,20 | 2,60 |
| soffitta bassa altezza superiore a m 1,5 | Sup. reale lorda | 17,00 | 0,10 | 1,70 |
| area esclusiva (giardino) fino a 154 | Sup. reale lorda | 154,00 | 0,10 | 15,40 |
| area esclusiva (giardino) eccedenza | Sup. reale lorda | 122,00 | 0,02 | 2,44 |
| | Sup. reale lorda | 526,00 | | 193,14 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: buone.

Note: non si rilevano lesioni o microlesioni imputabili a cedimenti fondali

Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Note: parte in ampliamento lato est del fabbricato ex portico
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
Note: alcuni elementi integrativi della muratura, in copertura e nella parte ampliata ex portico
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Note: la copertura è sostenuta da struttura in c.a. emergente dalla sottostante muratura. Struttura mista poco congeniale in zona sismica. La sovrastruttura è in travi precompressi tipo varese con interposti tavelloni in laterizio e sovrastante caldana.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Scale:* tipologia: chiocciola quadrata, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Note: disimpegna anche il piano sottotetto
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Componenti edilizie e costruttive:
- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Note: accesso al giardino
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Note: vetro semplice nelle finestre
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Note: anta con vetro stampato. Al piano soffitta vecchie porte in legno tamburato verniciato
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Note: Si presume la parte vecchia del fabbricato
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

- Pareti esterne:* materiale: muratura blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Note: si presume la parte in ampliamento realizzata nel 1969
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pareti esterne:* materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: mattone paramano, condizioni: sufficienti.
Note: si presume la tamponatura del ex portico al piano terra
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
Note: marciapiede nei lati nord e est
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Esterna:* materiale: pavimento in cotto o simile, condizioni: buone.
Note: ampia superficie nella parte antistante lato ovest e sud del fabbricato, vialetto giardino. La pavimentazione dei balconi è in gres rosso
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Interna:* materiale: parquet incollato, condizioni: scarse.
Note: in due camere e nel soggiorno
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Note: ceramica di vecchia fattura a decorazioni geometriche tranne nei bagni e nella cucina. Pavimentazione presente anche nel sottotetto.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Note: nella cucina e nei bagni di cui uno sembra realizzato di recente
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in cotto, condizioni: scarse.
Note: locale cantina taverna al piano seminterrato
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.
Note: il bagno più grande è stata rifatto di recente
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Rivestimento:* ubicazione: cantina, materiale: piastrelle cotto, condizioni: scarse.
Note: cantina al taverna al piano seminterrato
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Note: ante a tre bugne, bugna centrale in vetro stampato protetto da griglia metallica. Ingresso alla scala al piano terra
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Note: portoncino interno accesso al piano 1
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Scale:* posizione: a chiocciola quadrata ampia, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Note: ringhiera in legno, scala disimpegna piano terra primo e sottotetto
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Scale:* posizione: a rampa unica esterna, rivestimento: cotto, condizioni: sufficienti.
Note: scala al piano interrato
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Impianti:**
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Antifurto:* tipologia: a radar e contatti perimetrali, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Note: cavi unifilari non sfilabili
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: non visibile solo ipotizzata
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: la caldaia a basamento posta al piano seminterrato è collegata anche ai radiatori presenti al piano terra, locali della unità immobiliare corpo B.
Riferito limitatamente a: fabbricato A (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

Accessori:

Descrizione **negozio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Terni (Terni) Via Vulcano 23.
Composto da Il corpo B della presente stima e la parte commerciale costituita dall'intero piano terreno del fabbricato A e l'intero fabbricato B. Al piano terreno del fabbricato A troviamo n. 4 locali esposizione, n. 1 bagno senza finestre e relativo disimpegno. I locali sono comunicanti tra loro e con vari accessi esterni (alcuni inutilizzati chiusi da arredi espositivi), sono rifiniti a civile, intonacati e tinteggiati con pavimenti in ceramica. Il locale più grande è dotato di un camino e di controsoffitto in cartongesso ed infissi in legno in legno con vetro semplice e persiane in legno, un'altra finestra oscurata dal prefabbricato esterno (fabbricato D) e di vecchia fattura.
Il fabbricato B si compone di una parte destinata ad esposizione rifinita a civile e con solaio di soffitto orizzontale ed una parte al rustico destinata a magazzino dei materiali edili. La parte espositiva comunica con la restante parte al piano terra del fabbricato A mediante l'interposizione tra i due fabbricati della struttura prefabbricata C (vedi planimetria di rilievo Allegato B). strutturalmente il fabbricato B si presenta in stato precario visto l'epoca di costruzione e l'uso dei materiali eterogenei. Parte della struttura è in blocchi di tufo posti in piano, parte in blocchi di tufo posti a coltello, parte in blocchi di laterizio e mattoni, parte in pseudo pilastri realizzati con tubi in cemento usati come cassatura e sovrastanti architravi in calcestruzzo armato. Morfologicamente la pianta è rettangolare formata da due corpi affiancati con falde di copertura contrapposte ma una più bassa dell'altra a formare un cartella centrale. La copertura della parte Nord più grande è in lamiera grecata zincata con struttura portante realizzata da vecchi sap in laterizio posti ad interasse di circa due metri con sovrastanti correntini in legno. La copertura della parte a Sud è in tegole marsigliesi su struttura di travetti in legno e interposti tabelloni in cotto.
L'impiego stravagante dei materiali e il sottodimensionamento di alcuni elementi caratterizzano la precarietà generale della struttura che su parte del fronte Nord è stata solo mascherata con intonaco e tinteggiatura. I due locali espositivi hanno accesso anche dall'esterno con infissi vetrati, uno in alluminio e l'altro in ferro verniciato, sono dotati entrambi di una split pompa di calore per la climatizzazione. All'angolo del fabbricato è ricavato un piccolo wc con ingresso solo dall'esterno, con porta fatiscente e vecchie ceramiche di risulta. I locali magazzino sono pavimentati in cemento e al grezzo della struttura e il magazzino sul fronte Nord nella parte più alta è stato realizzato un soppalco con struttura in acciaio e piano in tavole. Come è emerso dalla consulenza di ingegnere strutturista anche questo fabbricato, non essendo sanabile il modesto ampliamento, deve essere demolito.
Addossate al fabbricato B, sul fronte Sud si trova una tettoia struttura in ferro e copertura in eternit contenente probabilmente amianto, sul fronte Est tettoia struttura in ferro precaria, copertura e tamponatura in telo plastico. Queste strutture identificate con lettera H e I nella planimetria di rilievo sono abusive e devono essere demolite.

Completa il corpo B la struttura prefabbricata identificata con lettera E costituita da una struttura metallica prefabbricata a base rettangolare mt 13,40 x mt 9 = mq 120 circa, con altezza di mt 5,30 al centro e mt 4,40 ai lati, coperta e tamponata con telo plastico. Tipica struttura temporanea w smontabile di quelle che si usa noleggiare per eventi e manifestazioni temporanee.

La struttura pur avendo rilevanza urbanistica e quindi abusiva può essere considerato un bene mobile strumentale alla attività svolta nell'immobile ed in tal senso verrà valutato.

Esso non potrà essere ceduto come immobile ma come bene mobile e soggetto a diverse trattazioni fiscali di cessione.

Posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale, esclusi gli accessori, di circa mq **247**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 89 mappale 35 subalterno 11, categoria C/1, classe 5, superficie catastale mq 270, posto al piano T, - rendita: € 1.966,15.
Coerenze: graffata con area esclusiva sub 13 di mq 877 circa. Confina con via Vulcano e particella 456
- fabbricati: intestata a OMISSIS
foglio 89 mappale 35 subalterno 13.
Coerenze: area esclusiva graffata col sub 11 di mq 877 circa.

L'edificio è stato costruito nel 1969 circa, ristrutturato nel vedi titoli edilizi

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile vedi allegato B.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc4 - Insediamenti residenziali di completamento. Vedi precedente corpo A

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| negozio esposizione piano terra fabbricato A | Sup. reale lorda | 140,00 | 1,00 | 140,00 |
| Locali esposizione fabbricato B | Sup. reale lorda | 0 (80,00) | 0 | 0 |
| retro esposizione fabbricato B | Sup. reale lorda | 0 (13,50) | 0 | 0 |
| magazzini al grezzo fabbricato B | Sup. reale lorda | 0 (77,00) | 0 | 0 |
| area esterna pavimentata e recintata* | Sup. reale lorda | 1.077,00 | 0,10 | 107,70 |
| | Sup. reale lorda | 1.217,00 | | 247,70 |

Le superfici del fabbricato B non sono calcolate visto che deve essere demolito per abusi non sanabili.

* L'area di sedime del fabbricato B da demolire è ricompresa nell'area esterna scoperta. Parte dell'area esterna esclusiva è interessata dalla previsione di PRG per la nuova strada di collegamento con la zona SG2 limitrofa. Area soggetta a esproprio anche se il vincolo espropriativo è decaduto essendo trascorsi 5 anni. In ogni caso il valore dell'area, con i valori attribuiti ed al netto della detrazione percentuale assume un valore di €/mq 42,50; risulta più o meno uguale sia considerandola area esclusiva della unità immobiliare sia in base al valore di esproprio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: buone.

Note: non si rilevano lesioni o microlesioni imputabili a cedimenti fondali

Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: muratura, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Travi:</i> | materiale: c.a., condizioni: buone. Note: integrative delle murature portanti Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Solai:</i> | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Copertura:</i> | |
| <i>Fondazioni:</i> | Riferito limitatamente a: stessa corpo A. tipologia: plinti isolati e travi continue rovesce, materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: muratura, condizioni: scarse. Note: muratura parte in tufo parte in blocchi leggeri di laterizio. Parte dei muri laterali i blocchetti di tufo sono posti in verticale. La muratura sul fronte sud è realizzata in blocchi di laterizio da tamponatura con funzione portante. Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Travi:</i> | materiale: c.a., condizioni: scarse. Note: trave di collegamento dei pilastri lato Nord fabbricato B Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: c.a., condizioni: scarse. Note: pilastri lato Nord del fabbricato B realizzati con tubi in calcestruzzo riempiti di cemento Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Solai:</i> | tipologia: struttura non visibile, condizioni: sufficienti. Note: i 2 locali esposizione hanno il solaio di soffitto non visibile per la presenza di controsoffitto in cartongesso, si presume in travette di ferro interposti tavelloni e caldana superiore Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: a falde, materiale: travetti in sap prefabbricati e correntini in legno, condizioni: scarse. Note: copertura di tutta la falda più grande lato Nord. Struttura assai precaria per il sottodimensionamento dei correntini in legno e per uso improprio dei sap. Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti. Note: falda lato sud travetti in legno con interposti tavelloni in laterizio e sovrastante caldana. Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| <i>Cancello:</i> | tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: accesso all'area esclusiva corpo B. |

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Note: portafinestra e finestra del locale esposizione più grande al piano terreno fabbricato A. Vetro semplice
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Note: porta si comunicazione con vano scala, le restanti aperture di collegamento tra i vari vani sono senza infisso
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Manto di copertura:*
Note: stessa del fabbricato A
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Note: parte della muratura potrebbe anche essere in blocchi di tufo
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
Note: tutta l'area esclusiva del corpo B
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.
Note: alcuni locali
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Plafoni:* materiale: controsoffitto in cartongesso, condizioni: buone.
Note: nel soffitto di alcuni locali
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: non visibile.
Note: porta finestra sul lato ovest del fabbricato A chiusa internamente da arredi espositivi
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Portone di ingresso:*
Note: accessi esterni privi di infissi perchè comunicanti con le strutture box prefabbricati C e D (vedi planimetria di rilievo allegato B). Dette strutture dovranno essere rimosse poiché abusive e si dovranno ricollocare infissi esterni
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro e alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Note: i due locali esposizione hanno vetrata con porta d'ingresso sul lato Nord, una in alluminio e l'altra in ferro. Vetri semplici.
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Note: piccola finestra nel locale magazzino sul retro
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Note: vecchia porta in legno,
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Note: falda a sud tegole marsigliesi
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Manto di copertura:* materiale: lamiera zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
Note: falda a nord
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pareti esterne:* materiale: muratura parte in blocchetti di tufo parte in blocchi leggeri di laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
Note: parte sul fronte nord la muratura è intonacata e tinteggiata
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
Note: tutta l'area esclusiva del corpo B
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Note: i due locali esposizione
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
Note: i locali magazzino
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Note: i due locali esposizione intonacati e tinteggiati e controsoffitto in cartongesso
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Plafoni:* materiale: al rustico, condizioni: scarse.
Note: i locali magazzino sono al rustico delle strutture
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: scarse.
Note: bagno con ingresso dall'esterno, materiale di scarto con diverse colorazioni
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: pessime.
Note: porta d'ingresso al WC esterna
Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Impianti:*
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone.
Note: n. 2 unità split all'interno dei locali (apparecchi smontabili compresi nei beni mobili)
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Antincendio:* tipologia: estintori, condizioni: sufficienti.
Note: compresi nei beni mobili
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: cavi unifilari non sfilabili integrato con canalizzazioni a vista in pvc
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: scarico del bagno non visibile
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Telefonico:* tipologia: con cavi a vista, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: apparecchi presenti nel box struttura prefabbricata lettera D da rimuovere
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Note: i radiatori presenti al piano terra sono alimentati da unica caldaia a servizio del corpo A
Riferito limitatamente a: fabbricato A piano terra (riferimento planimetria di rilievo allegato B).

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Antincendio:</i> | tipologia: estintori, condizioni: sufficienti. Note: nei locali esposizione presenza di estintore considerato bene mobile Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Condizionamento:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti. Note: nei locali esposizione presenza di split ad inversione considerati beni mobili Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: esterna canalizzazione pvc, tensione: 220V, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: fabbricato B (riferimento planimetria di rilievo allegato B). |

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:

Dalla fonte OMI l'immobile risulta compreso nella zona R12 microzona 100, fascia rurale e frazioni ma direttamente confinante alla zona C19 microzona 100 semicentrale zona Borgo Bovio per cui si tiene conto dei seguenti valori

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2024 Agenzia del territorio, zona C19, microzona 100

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

- Abitazioni civili €/mq 900,00 - 1.100,00 Media €/mq 1.000,00 (stato normale di conservazione)

- Abitazioni civili €/mq 400,00 - 700,00 Media €/mq 550,00 (stato scadente 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. 800,00** per il corpo B negozio ed **€/mq 900,00** per il corpo A abitazione (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, allo stato conservativo ed in base alla propria esperienza diretta.

In particolare per il **fabbricato B**, visti gli abusi, esso deve essere demolito

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. appartamento

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 |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 154,00 | 900,00 € | 138.600,00 € |
| Terrazzi fino a 25 mq | 7,50 | 900,00 € | 6.750,00 € |
| terrazzi eccedenza | 0,50 | 900,00 € | 450,00 € |
| Cantina | 9,00 | 900,00 € | 8.100,00 € |
| 2 locali soffitta | 2,60 | 900,00 € | 2.340,00 € |
| soffitta bassa altezza superiore a m 1,5 | 1,70 | 900,00 € | 1.530,00 € |
| area esclusiva (giardino) fino a 154 | 15,40 | 900,00 € | 13.860,00 € |
| area esclusiva (giardino) eccedenza | 2,44 | 900,00 € | 2.196,00 € |
| | 193,14 | | 173.826,00 € |

- Riduzione percentuale: Detrazione per tener conto della vetustà dell'immobile (fabbricati oltre 50 anni) -20%

- € **34.765,20**

- Valore corpo: **139.060,80 €**
 - Valore accessori: **0,00 €**
 - Valore complessivo intero: **139.060,80 €**

- Valore complessivo diritto e quota: **139.060,80 €**

B. negozio

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 |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| negozio esposizione piano terra fabbricato A | 140,00 | 800,00 € | 112.000,00 € |
| Locali esposizione fabbricato B | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| retro esposizione fabbricato B | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| magazzini al grezzo fabb. B | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| area esterna pavimentata e recintata | 107,70 | 500,00 € | 53.850,00 € |
| | 247,70 | | 165.850,00 € |

- Riduzione percentuale: Detrazione per tener conto della vetustà degli immobili (fabbricati oltre 50 anni) -15% **- € 24.877,50**

Le parti con valore unitario 0,00 corrispondono al fabbricato B che per abusi rilevati deve essere demolito

- Valore corpo: **140.972,50 €**
 - Valore accessori: **0,00 €**
 - Valore complessivo intero: **140.972,50 €**
 - Valore complessivo diritto e quota: **140.972,50 €**

* parte dell'area esterna esclusiva (mq 460 circa) è interessata dalla previsione di PRG per la nuova strada di collegamento con la zona SG2 limitrofa. Area soggetta a esproprio anche se il vincolo espropriativo è decaduto essendo trascorsi 5 anni. In ogni caso il valore dell'area, con i valori attribuiti ed al netto della detrazione percentuale assume un valore di €/mq 42,50; risulta più o meno uguale sia considerandola area esclusiva della unità immobiliare sia in base al valore di esproprio.

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 193 | 139.060,80 € | 139.060,80 € |
| B | negozio | 248 | 140.972,50 € | 140.972,50 € |
| | | | 280.033,30 € | 280.033,30 € |

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: **€ 42.005,00**
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 44.400,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

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:

€ 238.028,30

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:

€ 193.628,30

Allegato **A**: Documentazione catastale

Allegato **B**: Planimetrie di Rilievo

Allegato **C**: Provenienza: Atto Rep. 172097 del 08/07/2009

Allegato **D**: Comune: Licenza di Costruzione prot. 8399 del 10/06/1969, Progetto a Sanatoria prot. 42691/97 del 17/03/1998, Abitabilità prot. 16526 del 22/03/1999, C.E. prot. 12482 del 18/06/1999, Autorizzazione in Sanatoria prot. 9525 del 27/07/1999, Abitabilità prot. 51443 del 03/09/1999

Allegato **F**: Documentazione Fotografica

Allegato **G**: Estratto di P.R.G.

Allegato **H**: Consulenza Ingegnere strutturista Di Gioacchino Danilo

Relazione lotto 008 creata in data 03/04/2025
Codice documento: F141-14-000040-008

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

Beni in Terni (Terni) Via Vulcano 23-25
Lotto 008-BIS

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B.1. Box prefabbricato: Struttura in acciaio zincato ad elementi modulari, copertura e tamponatura in telo plastico. Posto sull'area esclusiva sub 13 dimensioni m. 13,40 x 9, superficie mq 120 circa altezza massima m. 4,40-5,30. Tipica struttura usata in genere durante manifestazioni ed eventi temporanei. Struttura rilevante ai fini urbanistici ma non autorizzata. Ai fini della presente si considera un bene mobile e si stima in base al valore di costo.

Sviluppa una superficie complessiva di 120.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: acciaio elementi prefabbricati modulari, condizioni: buone.

Travi: materiale: acciaio strutture prefabbricate modulari.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: telo plastico, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: telo plastico, condizioni: sufficienti.

Fondazioni: tipologia: ancoraggi al pavimento in cemento, materiale: tirafondi, condizioni: sufficienti.
Note: struttura semplicemente appoggiata al pavimento e fissata con tirafondi al pavimento in c.a.

Prezzo base d'asta del lotto a corpo

€ 5.000,00

Relazione lotto 008 bis creata in data 03/04/2025
Codice documento: F141-14-000040-008

il perito
Geom. Fabio Ciancuti