TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N° 04/2016 R.C.P.

"XXXXXXXXXXXXX S.p.a."

Con Sede in Terni

G.D.:	**Dott.ssa Luciana NICOLI'**
Commissario Giudiziale:	**Dott.ssa Caterina BRESCIA**
Esperto Stimatore:	**Geom. Marco DELLA SALA**

RELAZIONE DI STIMA INERENTE I BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TERNI ED IN COMUNE DI AMELIA (TR) INCLUSI NELL'ATTIVO CONCORDATARIO

Esperto Stimatore: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557 (M5 Studio Associati)
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356974
Fax: 07441921133
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni lì 28 AGOSTO 2017

L'Esperto Stimatore
Geom. Marco DELLA SALA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con riferimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Delegato del Tribunale di Terni per il Concordato Preventivo in epigrafe **Dott.ssa Luciana NICOLI'**, il sottoscritto Geom. Marco DELLA SALA con studio in Terni Viale Bramante 3/A, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n°661 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n°134, ha redatto la presente valutazione in risposta agli specifici quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Delegato aventi per oggetto:

1) ***Identifichi i beni immobili, di cui innanzi, e li descriva, indicando consistenza, confini e mappali;***
2) ***ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri reali gravanti sugli stessi, attraverso l'esame dei certificati ipo-catastali;***
3) ***ne determini il valore al prezzo di mercato;***
4) ***formi, se opportuno più lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative;***
5) ***in caso di beni indivisi precisi la consistenza ed il valore della quota spettante al proponente;***
6) ***per i terreni: ne verifichi la destinazione urbanistica;***
7) ***per i fabbricati: verifichi se siano stati costruiti in base a licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa;***
8) ***in caso di assenza della licenza o concessione ovvero di difformità della stessa, verifichi se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi della legislazione urbanistica vigente;***
9) ***identifichi i beni mobili costituenti le giacenze di magazzino e ne determini il valore al prezzo di mercato, mediante campionamento.***

In relazione ai quesiti posti, la presente relazione è stata articolata nei seguenti paragrafi:

A. - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI – CONFINI

B. – SUDDIVISIONE IN LOTTI

C. – DESCRIZIONE SINTETICA E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

D. - CONSISTENZA DEI SINGOLI IMMOBILI

E. – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

F. – TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

G. - DIFFORMITA' CATASTALI – REGOLARIZZAZIONI E COSTI

H. – DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE – SANABILITA' E COSTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I. – ALTRE INFORMAZIONI: RAPPORTI CONDOMINIALI

L. – VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

- RELAZIONE IPO-CATASTALE – GRAVAMI (VEDI FASCICOLO ALLEGATO)

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (VEDI FASCICOLO ALLEGATO)

A. - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI - CONFINI

I beni immobili di proprietà della **XXXXXXXXXXXXX S.p.a.** sono costituiti da terreni e fabbricati siti nei

Comuni di Terni e di Amelia (TR).

Allo scopo di poter avere un immediato riscontro tra la relazione dello scrivente ed il piano concordatario del Commissario Giudiziale, i beni verranno di seguito suddivisi in lotti, trattati e catalogati utilizzando la stessa classificazione.

Tuti i beni immobili di seguito elencati, catastalmente risultano alla **Soc. XXXXXXXXXXXXX Spa con sede in Terni, P.IVA** [redacted]

a) ***Immobili inseriti nel ramo d'Azienda oggetto dell'attuale contratto di affitto con la*** [redacted]

a1.a) - Capannone Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide n°23 comprensivo di terreno circostante annesso, adibito a piazzali, parcheggi e spazi di manovra, distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 82 particella 303 subalterno 6**, Cat. D/8, R.C. €. 48.846,00 ed al catasto terreni dello stesso Comune al **Fg.82 particella 303**, Ente Urbano, della superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto di Mq.9.314.

Confini: Capannone e terreno in adiacenza lato ovest (part.lle 302-359-312) , strada pubblica (p.lla 476), strada privata (p.lla 478) su due lati.

a1.b) – Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide, distinta al catasto terreni del Comune di Terni al **Fg.82 particella 306**, Area Urbana, della superficie complessiva catastale di Mq.10.020.

Confini: Strada privata (p.lla 478), capannoni di altra proprietà (p.lle 304 e 305), aree scoperte di proprietà Comune di Terni (p.lle 878 e 879 fg. 83).

a1.c) – Rata di terreno Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide, destinata a strada, distinta al catasto terreni del Comune di Terni al **Fg.82 particella 478**, Area Urbana, della superficie complessiva catastale di Mq.2.371.

Confini: Proprietà XXXXXXXXXXXXX su tre lati (part.lle 303 – 311 – 539 – 306), strada pubblica (

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p.lla 479), capannoni di altra proprietà (p.lle 304 – 331)

a2.a) - Fabbricato ad uso deposito/servizi sito in Comune di Terni (TR), Via Euclide 35 comprensivo di terreno circostante annesso, adibito a piazzali, parcheggi e spazi di manovra, distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 82 particella 611**, Cat. D/7, R.C. €.12.333,00 ed al catasto terreni dello stesso Comune al **Fg.82 particella 611**, Ente Urbano, della superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto di Mq.6.045.

Confini: Capannone della socXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. sul lato nord (p.lla 312), area in proprietà ASM sul lato ovest (p.lla 311), area in proprietà XXXXXXXXXXXXX su i restanti lati (p.lle 539 – 478).

a2.b) – Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide, distinta al catasto terreni del Comune di Terni al **Fg.82 particella 539**, Area Urbana, della superficie complessiva catastale di Mq.7.107.

Confini: Capannone proprietà XXXXXXXXXXXXX p.lla 611, strada privata proprietà XXXXXXXXXXXXX (p.lla 478), proprietà XXXXXXXXXXXXXXX (p.lla 310 - 311) e strada pubblica sul lato ovest, terreni p.lle 332-316 e margine fiume Nera sul lato sud / est.

b) Immobili inseriti nel bilancio della società tra le immobilizzazioni materiali:

b1) – Immobile ad uso commerciale sito in Terni Via Vallesiepi, 9, distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 100 particella 1004 subalterno 9**, Cat. C/1, Classe 9^, Superficie catastale Mq. 300, R.C. €.3.760,79.

Confini: Aree scoperte comuni su due lati, vano condominiale, altro negozio (sub 10).

b2) – Terreno a destinazione urbanistica varia sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze distinto al catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al **Fg. 83 con le particelle: - 1156** della superfice catastale di Mq. 560; - **1158,** bosco ceduo, Classe 3^, della superfice catastale di Mq. 7.200.

Confini: Strada comunale lato Sud **,** terreno part.lla 1157, fabbricato part.lla 1250 lato Ovest, terreno part.lla 1159 lato Nord/Ovest.

b3) – Terreno artigianale e commerciale sito in Amelia (TR) Loc. Fornaci distinto al catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al **Fg. 85 con le particelle: - 638,** Uliveto/Vigneto di classe 3^ della superficie catastale di Mq. 2.500; – **639,** Uliveto/Vigneto di classe 3^ della superficie catastale di Mq. 2.355; – **644,** Uliveto/Vigneto di classe 3^ della superficie catastale di Mq. 2.743; – **645,** Uliveto/Vigneto di classe 3^ della superficie catastale di Mq. 224 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complessivamente della superfice catastale di Mq. 7.822.

Confini: Strada di lottizzazione (insistente sulle part.lle 776 – 791) Capannone di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXX sul lato nord (p.lla 752) e aree del Comune di Amelia sui restanti lati.

*c) **Immobili inseriti nel bilancio della società tra le rimanenze:***

c1)– Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Torrione n.168 (o Via Monte Totagna n.168), distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 87 particella 1776 subalterno 26,** Cat. A/2, Cl. 8^, vani catastali 4,5, Superficie catastale Mq. 121, R.C. €. 418,33.

Confini: Proprietà Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 25), Proprietà Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXs.r.l. (sub 27), area comune sui restanti due lati (p.lla 1776).

c2) – Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Antonio Gramsci n.6, distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 118 particella 527 subalterno 19,** Cat. A/2, Cl. 4^, vani catastali 4, Superficie catastale Mq. 75, R.C. €. 526,79.

Confini: Proprietà Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 18), vano condominiale, spazi comuni su più lati.

c3) – Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d, distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 132 particella 368 subalterno 9,** Cat. A/2, Cl. 3^, vani catastali 4, Superficie catastale Mq. 71, R.C. €. 444,15; **Garage sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d**, distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 132 particella 368 subalterno 25,** Cat. C/6, Cl. 6^, Consistenza catastale Mq. 16, Superficie catastale Mq. 18, R.C. €. 40,49.

Confini appartamento: Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (sub 10), vano scala condominiale (sub.43) spazi comuni su più lati;

Confini garage: Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 24), Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX (sub 26), rampa condominiale.

Si precisa che tutte le planimetrie catastali, gli estratti delle mappe catastali, le visure catastali, gli elaborati grafici planimetrici catastali con gli elenchi dei subalterni relativi a tutti gli immobili trattati nella presente relazione vengono allegati quale parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale come "ALLEGATO N°1"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B. – SUDDIVISIONE IN LOTTI

"LOTTO 1" (Immobili di cui al punto "*a1.a e a1.c*")

Capannone Industriale/artigianale/commerciale e Area Urbana siti in Comune di Terni (TR), Via Euclide n° 23-27.

Censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 82 particella 303 sub. 6 e Foglio 82 particella 478.

N.B. Si precisa che la particella n.478 è destinata a strada interna, è già gravata da servitù di passaggio a favore di più immobili (Cfr. allegata relazione ipotecaria)

Per quanto attiene la presente relazione e la suddivisione in lotti la servitù di passaggio dovrà essere indicata o estesa anche per le particelle del Fg.82 nn. 306 – 539 - 611

"LOTTO 2" (Immobile di cui al punto "*a1.b*")

Area Urbana sita in Comune di Terni (TR), Via Euclide.

Censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 82 particella 306.

"LOTTO 3" (Immobili di cui al punto "*a2.a e a2.b*")

Fabbricato ad uso deposito/servizi con tettoia e terreno siti in Comune di Terni (TR), Via Euclide 35.

Censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 82 particella 611 e Foglio 82 particella 539.

"LOTTO 4" (Immobile di cui al punto "*b1*")

Immobile ad uso commerciale sito in Comune di Terni, Via Vallesiepi, 9.

Censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 100 particella 1004 sub. 9.

"LOTTO 5" (Immobili di cui al punto "*b2.*")

Terreni siti in Comune di Amelia (TR), Via delle Rimembranze.

Censiti in Catasto Terreni al Foglio 83 particella 1156 e al Foglio 83 particella 1158.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"LOTTO 6" (Immobili di cui al punto "*b3*")

Terreni siti in Comune di Amelia (TR), Loc. Fornaci di Fornole.

Censiti in Catasto Terreni al Foglio 85 particella 638, Foglio 85 particella 639, Foglio 85 particella 644 e Foglio 85 particella 645.

"LOTTO 7" (Immobile di cui al punto "*c1*")

Appartamento di civile abitazione sito in Terni (TR), Strada di Torrione n° 168.

Censito in Catasto Fabbricati al Foglio 87 particella 1776 sub.26.

"LOTTO 8" (Immobile di cui al punto "*c2*")

Appartamento di civile abitazione sito in Terni (TR), Via Antonio Gramsci n° 6.

Censito in Catasto Fabbricati al Foglio 118 particella 527 sub.19.

"LOTTO 9" (Immobili di cui al punto "*c3*")

Appartamento di civile abitazione e garage siti in Terni (TR), Via Papa Benedetto III n° 40/D

Censito in Catasto Fabbricati al Foglio 132 particella 368 sub.9 e al Foglio 132 particella 368 sub.25 .

C. – DESCRIZIONE SINTETICA E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

"LOTTO 1"

a1.a) Capannone Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide nn. 23 – 27, comprensivo di terreno circostante annesso, adibito a piazzali, parcheggi e spazi di manovra ad uso esclusivo.

Il presente immobile risulta concesso il locazione, insieme ad altre consistenze immobiliari, in forza di : Contratto di Affitto di ramo d'azienda, sottoscritto a Perugia il 01/04/2016 innanzi al Notaio Giuseppe Brunelli, rep.129525, Parte Conduttrice **XXXXXXXXXXXXXXXXX**, società di diritto italiano, con sede in Terni, Via Euclide n.23, C.F. [redacted] in persona dei co-amministratori e legali rappresentanti, [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] e XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX nato a [redacted] il [redacted]

Il capannone industriale ad uso artigianale e commerciale in esame, di veccia costruzione (fine anni '70)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è **sito nella zona periferica del Comune di Terni, Zona Industriale Maratta Bassa, Via Euclide, 23-27** che si dirama direttamente dalla Strada principale Marattana, dal quale dista pochi metri.

La zona è completamente servita da tutte le infrastrutture sociali e commerciali e urbanizzata ad alta densità di edifici industriali, artigianali, commerciali e a servizi.

L'immobile, composto da una unica unità immobiliare è stato internamente suddiviso in quattro porzioni: 1) parte destinata a sala mostra, uffici e servizi; 2) parte destinata a rivendita diretta di ferramenta ed attrezzature edili, elettriche, idrauliche ecc.; 3) parte destinata a magazzino materiali edili all'esterno della quale è stata realizzata una tettoia in carpenteria metallica per il deposito di materiali edili; 4) parte destinata a officina di lavorazione di ferro da C.A. in adiacenza della quale insiste un manufatto precedentemente destinato a servizi.

Essendo il capannone di altezza notevole (Ml. 22,00 utili) una parte delle porzioni sopraelencate è stata soppalcata.

Le strutture portanti (pilastri) e le capriate del capannone sono in acciaio con tamponature perimetrali in parte realizzate con blocchi di cls fino ad una altezza di circa ml 4,00 e lamiera grecata nella parte superiore fino alla copertura, il manto di copertura è anch'esso in lamiera grecata, il solaio del soppalco è in carpenteria metallica con soletta in cls praticabile ed è utilizzato a magazzino; l'altezza utile sotto il soppalco è pari a Ml.3,95 quella superiore pari a Ml.17,30.

La parte dell'edificio industriale adibita ad officina per la lavorazione del ferro per C.A. e quella adibita a magazzino di deposito materiali edili, è servita da due carriponte della portata rispettiva di Kg.50.000 e Kg.13.000 che restano esclusi dalla presente valutazione immobiliare.

Esternamente al suddetto fabbricato è annessa l'area esterna esclusiva completamente recintata sul perimetro esterno della particella con muretto in cls con sovrastante recinzione in metallo tipo Keller e provvista di due cancelli carrabili e cancelletto pedonale che viene utilizzata come area di manovra, stoccaggio materiali edili e parcheggio su cui insiste la tettoia indicata in precedenza realizzata in aderenza sul lato est del capannone e una pesa a ponte.

Si precisa che:

- Dalla sala mostre si accede ad un piano interrato che attualmente viene utilizzato a ripostiglio. Dalle verifiche effettuate il suddetto livello non risulta riportato in nessun titolo edilizio tantomeno risulta censito al catasto fabbricati; è possibile presentare una richiesta di Sanatoria Edilizia per la sua regolarizzazione. I costi per la sanatoria e per la regolarizzazione catastale sono riepilogati nell'apposita Tabella Paragrafo H;
- Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Terni e direttamente presso gli uffici della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soc. XXXXXXXXXXXXX non è stato possibile rintracciare o risalire ai titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione della tettoia esterna e del soppalco ed è stato altresì accertato che il soppalco non risulta nelle planimetrie catastali depositate; per questi è possibile procedere ad una richiesta di Sanatoria Edilizia per la loro regolarizzazione. I costi per la sanatoria e per la regolarizzazione catastale sono riepilogati nell'apposita Tabella Paragrafo G;

- In relazione alle sopra esposte precisazioni, si procederà in ogni caso alla valutazione sia della parte del piano interrato che del soppalco che della tettoia, detraendo dal valore i costi di regolarizzazione edilizia e catastale.

In ogni caso si precisa che dalla consultazione dei titoli edilizi si evince che con deposito presso gli Uffici della Vigilanza Edilizia sulle costruzioni Prot. 560 del 08/07/2004 del progetto a firma dell'Ing. Andrea Dottori viene depositato il progetto per la realizzazione di un soppalco in carpenteria metallica. Nelle tavole di progetto depositate in Comune ai fini del titolo edilizio non si evince la previsione del suddetto soppalco pertanto allo stato attuale non è possibile dichiararne la conformità edilizia in quanto dovrà essere oggetto di sanatoria, come sopra detto.

Zona sala mostre, uffici e servizi, rivendita ferramenta:

Questa zona è dotata di vari accessi posti sui lati nord ed est.

Le pavimentazioni sono in gres ceramico, tutte le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i controsoffitti sono in pannelli quadrati di fibra minerale ed in parte in cartongesso piano.

Bagni e antibagno hanno le pareti rivestire in gres ceramico.

Gli infissi esterni delle finestre sono del tipo a nastro in alluminio con vetro termico ed inferriate esterne di protezione in ferro, quelli delle porte sono anch'essi in alluminio con maniglioni antipanico e/o porte scorrevoli.

Le pareti divisorie degli uffici sono in pannelli di alluminio parte opachi e parte in vetro.

La zona è provvista di impianto di climatizzazione estate/inverno.

L'acqua calda sanitaria dei servizi igienici è prodotta da un boiler elettrico.

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile accertare è a norma; non sono state fornite le certificazioni.

L'immobile risulta altresì provvisto di impianto idrico-sanitario, impianto antincendio, impianto citofonico, aspirazione forzata nei servizi igienici, illuminazione con moduli neon, segnalazione luminosa delle uscite di sicurezza, impianto antifurto con videosorveglianza / antintrusione e TV.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona Piano Interrato:

Allo stesso di accede da una scala interna ubicata al livello di piano terra in zona sala mostre/uffici.

Allo stato attuale viene utilizzato come ripostiglio/deposito.

Si precisa che durante l'esercizio industriale della SIT Stampaggio detto locale veniva utilizzato come cunicolo di comunicazione tra vari reparti (da quanto è stato risportato verbalmente allo scrivente).

Le pareti sono in C.A. controterra, la pavimentazione è in gres rosso. L'impianto di illuminazione è del tipo esterno.

N.B. Vedi note sopra riportate relative alla regolarizzazione edilizia/catastale.

Zona magazzino deposito materiali edili –civico n°27:

La suddetta porzione è servita da accessi carrabile e pedonale posti sul lato ed est della recinzione.

Le pavimentazioni è in battuto di cemento, tutte le pareti sono al rustico in blocchetti di cls e lamiera grecata.

Gli infissi esterni delle finestre sono in alluminio a nastro con vetro di sicurezza retinato.

Le porte d'ingresso sono in metallo scorrevole.

L'impianto di climatizzazione è assente.

L'impianto elettrico, è del tipo industriale.

La suddetta zona è dotata di n. 2 carriponte come sopra descritti che restano esclusi dalla presente valutazione immobiliare.

Tettoia esterna (anno di costruzione 2011):

La struttura della tettoia è in carpenteria metallica con pilastri e capriate zincati con copertura in lamiera grecata.

N.B.: Vedi note sopra riportate relative alla regolarizzazione edilizia/catastale.

Zona destinata ad officina per la lavorazione del ferro per C.A.:

N.B.: la presente porzione immobiliare, utilizzata appunto ad officina per la lavorazione del ferro da cemento armato, al momento del sopralluogo risultava occupata dalla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXX Srl con sede in Teramo; da quanto è stato riferito dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta un contratto di locazione tra la suddetta XXXXXXXXXXXXXXX e la Soc XXXXXXXXXXX Srl.

La suddetta porzione è servita dagli stessi accessi carrabile e pedonale posti sui fronti Nord ed est della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

recinzione utilizzati anche dal magazzino.

Le pavimentazioni è in battuto di cemento, tutte le pareti sono al rustico in blocchetti di cls e lamiera grecata.

Gli infissi esterni delle finestre sono in alluminio a nastro con vetro di sicurezza retinato.

Le porte d'ingresso sono in metallo scorrevole.

L'impianto di climatizzazione è assente.

L'impianto elettrico, è del tipo industriale.

La suddetta zona è dotata di n. 2 carriponte come sopra descritti che restano esclusi dalla presente valutazione immobiliare (stessi del magazzino).

All'interno della porzione immobiliare di che trattasi risultano installati macchinari di proprietà della XXXXXXXXXXXXX per la lavorazione del ferro per C.A. che restano esclusi dalla valutazione immobiliare.

In adiacenza, lato Sud risulta un manufatto prefabbricato attualmente in stato di completo degrado precedentemente utilizzato a servizi.

Esternamente e' presente una pesa a ponte.

Di tutto il complesso edilizio del punto a1.a suddetto non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti e non è stata fornita l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

a1.c) Rata di terreno industriale/commerciale destinata a strada privata sita in Terni Via Euclide.

La presente rata di terreno destinata a strada interna risulta concessa il locazione, insieme al altre consistenze immobiliari, in forza di : Contratto di Affitto di ramo d'azienda, sottoscritto a Perugia il 01/04/2016 innanzi al Notaio Giuseppe Brunelli, rep.129525, Parte affittuaria XXXXXXXXXXXXXXXXX, società di diritto italiano, con sede in Terni, Via Euclide n.23, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dei co-amministratori e legali rappresentanti XXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Trattasi di tratto di strada asfaltata e delimitata nelle linee di confine dalle recinzioni dei vari compendi industriali ivi esistenti, destinata alla viabilità interna gravata da servitù nei confronti di altri soggetti aventi diritto di passaggio pedonali e carrabili e di metanodotto, come risulta dalle note di trascrizione allegate quale parte integrante alla presente relazione.

"LOTTO 2"

a1.b) Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente rata di terreno destinata a deposito all'aperto di materiali edili risulta concessa il locazione, insieme al altre consistenze immobiliari, in forza di : Contratto di Affitto di ramo d'azienda, sottoscritto a Perugia il 01/04/2016 innanzi al Notaio Giuseppe Brunelli, rep.129525, Parte affittuaria XXXXXXXXXXXXXXX, società di diritto italiano, con sede in Terni, Via Euclide n.23, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dei co-amministratori e legali rappresentanti, XXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX.

N.B. *Si precisa che parte della particella 306 di complessivi catastali mq 10.020, risulta locata alla XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXsnc, con sede in Str. Lucciola n.17, Narni Scalo (TR), P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX nella persona del suo legale rappresentante Sig. XXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Str. Lucciola n.17, Narni Scalo (TR), in forza di contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto a XXXXXXXXXXXX reg.to a Terni il 31/05/2000 al n. 2939, per una superficie di circa mq 670.*

Si precisa altresì che insiste nella suddetta rata di terreno un manufatto destinato in parte a servizi ed in parte come cabina elettrica. Allo stato attuale, detto manufatto, oggetto di condono edilizio L.47/85, non risulta né censito al Catasto Fabbricati né inserito nella cartografia catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, Territorio in quanto la stessa non è stata aggiornata.

Trattasi di un'area industriale destinata a piazzale/deposito non asfaltata, avente pavimentazione con stabilizzato costipato e livellato, interamente recintata nel suo perimetro, e munita di cancello carrabile d'ingresso.

Sul lato sud ovest di detta area insiste un manufatto in muratura di modesta entità destinato in parte a servizi ed in parte a cabina elettrica avente copertura piana ed altezza di circa Ml.3,00 e varie tettoie posticce da demolire.

Sull'area di che trattasi, ancorché industriale, ai fini di una futura eventuale edificazione al momento della progettazione è da tener presente che la tessa è gravata da servitù di metanodotto insieme ad altre consistenze per la quale non è stato possibile individuarne il tracciato e delle previsioni di PRG per le aree esondabili ricadenti in fascia "A" del PAI (nella considerazione in ogni caso che sono state effettuate le opere di messa in sicurezza delle sponde del Fiume Nera per la zona in esame).

"LOTTO 3"

omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omissis

OSSERVAZIONI GENERALI

Dalle verifiche dei titoli edilizi e dai rilievi effettuati direttamente in sito è emerso che una serie di manufatti di cui sopra si è detto, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e/o in totale o parziale difformità rispetto a questo, e non censiti catastalmente.

Per l'individuazione immediata delle opere abusive e delle difformità edilizie e catastali sono state redatte dallo scrivente relativamente agli immobili di cui ai lotti nn. 1 – 2 e 3, due planimetrie generali sulle quali sono state evidenziate tali opere (Cfr all. 2).

Si precisa che la descrizione completa e precisa delle **opere abusive e/o difformi** per l'aspetto edilizio/urbanistico riguardante tutti i lotti sarà oggetto, in seguito, di apposita Tabella Riepilogativa (Paragrafo H).

Si precisa che la descrizione precisa delle **difformità catastali** riscontrate sarà oggetto, in seguito di apposita Tabella Riepilogativa (Paragrafo G).

D. - CONSISTENZA DEI SINGOLI IMMOBILI

LOTTO	Identificativo Fabbricato	DESCRIZIONE FABBRICATO	Identificativo Catastale	DESTINAZIONE	Superficie lorda fabb.mq	Anno di costruzione	Successivi interventi edilizi
1	a1.a	Capannone Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide n°23-27	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 303 subalterno 6, Cat. D/8, R.C. €. 48.846,00	CAPANNONE AD USO UFFICI E SALA MOSTRE	2500,00	1995	2003-2010
				MAGAZZINO/DEPOSITO/PRODUZIONE	2550,00	1973	1977-1993-1994-1995-2003-2010
				SOPPALCO	1750,00	/	/
				LOCALE RIPOSTIGLIO SEMINTERRATO	45,00	1973	/
				TETTOIA ESTERNA	710,00	/	/
		Terreno circostante annesso, adibito a piazzali, parcheggi e spazi di manovra	catasto terreni dello stesso Comune al Fg.82 particella 303, Ente Urbano	AREA DI CORTE SCOPERTA	3540,00	1995	2003-2010
	a1.c	Rata di terreno Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide, destinata a strada	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 478, Area Urbana	STRADA	2371,00	/	/
Totale "Lotto 1"					13466,00		
2	a1.b	Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 306, Area Urbana	AREA URBANA	9926,00	/	/
				CABINA ELETTRICA	94,00	/	CONDONATO NEL 1989

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale "Lotto 2"					**10020,00**		
3	**a2.a**	Fabbricato ad uso deposito/servizi sito in Comune di Terni (TR), Via Euclide 35	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 611, Cat. D/7, R.C. €.12.333,00	UFFICI E SERVIZI	211,00	1977	1991-1999-2001-2003
				LAVORAZIONI E DEPOSITO	1010,00	1977	2000
				TETTOIA DEPOSITO	2824,00	2003	/
				MANUFATTO PREFABBRICATO	66,00	/	CONDONATO NEL 1989
		terreno circostante annesso, adibito a piazzali, parcheggi e spazi di manovra	catasto terreni dello stesso Comune al Fg.82 particella 611, Ente Urbano	AREA SCOPERTA DI PERTINENZA	1934,00	/	/
	a2.b	Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 539, Area Urbana	AREA URBANA	7070,00	/	/
				CABINA METANO (P.S1)	37,00	/	CONDONATO NEL 1989
Totale "Lotto 3"					**13152,00**		
4	**b1**	Immobile ad uso commerciale sito in Terni, Via Vallesiepi, 9	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 100 particella 1004 subalterno 9, Cat. C/1, Classe 9^, Superficie catastale Mq. 300, R.C. €.3.760,79.	LOCALE VENDITA	300,00	2010	/
Totale "Lotto 4"					**300,00**		
5	**b2**	Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1156, cava	CAVA	560,00	/	/
		Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1158, bosco ceduo, Classe 3^	BOSCO CEDUO	7200,00	/	/
Totale "Lotto 5"					**7760,00**		
6	**b3**	Terreno artigianale e commerciale sito in Amelia (TR) Loc. Fornaci di Fornole	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 638, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	2500,00	/	/
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 639, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	2355,00	/	/
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 644, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	2743,00	/	/
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 645, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	224,00	/	/
Totale "Lotto 6"					**7822,00**		
7	**c1**	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Torrione n.168 (o Via Monte Totagna n.168)	catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87 part. 1776 sub 26, Cat. A/2, Cl. 8^, vani 4,5, Sup. cat. Mq.121, R.C. €. 418,33.	APPARTAMENTO (P.1-P.2)	114,20	2010	/
				TERRAZZO	5,20		/
				PORTICO	10,30		/
Totale "Lotto 7"					**129,70**		
8	**c2**	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Antonio Gramsci n.6	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 118 part. 527 sub. 19, Cat. A/2,	APPARTAMENTO (P.3)	71,85	2013	/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

			Cl. 4^, vani 4, Sup. cat. Mq. 75, R.C. €. 526,79	TERRAZZO	12,86		/
Totale "Lotto 8"					84,71		
9	c3	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub 9, Cat. A/2, Cl. 3^, vani 4, Sup. cat. Mq. 71, R.C. €. 444,15.	APPARTAMENTO (P.2)	69,00	2013	/
				TERRAZZO	10,60		/
		Garage sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub. 25, Cat. C/6, Cl. 6^, Sup. cat. Mq. 18, R.C. €. 40,49.	GARAGE (P.S1)	18,15	2013	/
Totale "Lotto 9"					97,75		

ASTE GIUDIZIARIE.it

E. - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dei terreni relativi ai medesimi lotti ubicati nei Comuni di Terni ed Amelia, si rimanda agli stralci di P.R.G. dei Comuni di riferimento ed allegati a parte alla presente relazione di stima, con indicazione delle relative N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione). (Cfr. All. 3)

F.- TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

Per quanto riguarda i titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione o la sanatoria dei vari fabbricati che costituiscono il patrimonio immobiliare in esame, di seguito viene riportata una tabella riepilogativa costruita sulla base delle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico e Archivio del Comune di Terni o forniti direttamente dalla Soc. XXXXXXXXXXXXX.

LOTTO	Identificativo Fabbricato	DESCRIZIONE FABBRICATO	Identificativo Catastale	DESTINAZIONE	TITOLO EDILIZIO
1	a1.a	Capannone Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide n°23-27	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 303 subalterno 6, Cat. D/8, R.C. €. 48.846,00	CAPANNONE AD USO UFFICI E SALA MOSTRE - MAGAZZINO/DEPOSITO/PRODUZIONE - LOCALE RIPOSTIGLIO SEMINTERRATO	LICENZA EDILIZIA PROT. 26223 IN DATA 16/11/1973
					CONCESSIONE EDILIZIA N. 33690 RILASCIATA IN DATA 24/05/1977
					CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 13832/86 RILASCIATA IN DATA 16/05/1989
					AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 29868 DEL 21/09/1993
					CONCESSIONE EDILIZIA N. 38360/93 RILASCIATA IN DATA 15/04/1994

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

					CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE PROT. 15759 DEL 22/07/1995
					AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 405/04/S IN DATA 10/05/2004 (ALLEGATA DIA PROT. 95944 DEL 20/10/2003)
					Certificato di Prevenzione incendi prot. 15257 n. 7897 del 30/11/2006
					AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 2169/10/S IN DATA 12/02/2010 CON P.G. N. 29346
					Certificato di Agibilità rilasciato in data 28/09/2012 prot. 145242.
					C.I.L. prot. 65357 del 03/05/2016 cod SUAP 8421
				SOPPALCO	NON E' STATO FORNITO NE' REPERITO PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI NESSUN TITOLO ABILITATIVO
				TETTOIA ESTERNA	NON E' STATO FORNITO NE' REPERITO PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI NESSUN TITOLO ABILITATIVO
	a1.c	Rata di terreno Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide, destinata a strada	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 478, Area Urbana	STRADA	NON NECESSITA
2	a1.b	Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 306, Area Urbana	AREA URBANA	AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 991 PROT. 120760 DEL 16/07/2005
				CABINA ELETTRICA	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 13832/86 RILASCIATA IN DATA 16/05/1989
3	a2.a	Fabbricato ad uso deposito/servizi sito in Comune di Terni (TR), Via Euclide 35	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 611, Cat. D/7, R.C. €.12.333,00	UFFICI E SEVIZI - LAVORAZIONI E DEPOSITO	CONCESSIONE EDILIZIA N. 33690 RILASCIATA IN DATA 24/05/1977
					CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 13832/86 RILASCIATA IN DATA 16/05/1989
					AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PROT. 15172 DEL 07/06/1991
					DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PRESENTATA IN DATA 08/05/1999 CON PROT. GEN. 26702
					DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PRESENTATA IN DATA 09/11/2001 CON PROT. GEN. 69745
					AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 377/03/S IN DATA 16/09/2003 CON P.G. 83023
					CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 145249 DEL 28/10/2012
				TETTOIA DEPOSITO	AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 377/03/S IN DATA 16/09/2003 CON P.G. 83023
				MANUFATTO PREFABBRICATO	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 13832/86 RILASCIATA IN DATA 16/05/1989
	a2.b	Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 539, Area Urbana	AREA URBANA	NON NECESSITA
				CABINA METANO (P.S1)	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 13832/86 RILASCIATA IN DATA 16/05/1989

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4	b1	Immobile ad uso commerciale sito in Terni, Via Vallesiepi, 9	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 100 particella 1004 subalterno 9, Cat. C/1, Classe 9^, Superficie catastale Mq. 300, R.C. €.3.760,79.	LOCALE VENDITA	AUTORIZZAZIONE UNICA N. 75 ADOTTATA IL 13/03/2008 E RILASCIATA IL 18/04/2008 CON PROT. N. 78167
					DIA PER VARIANTE N. 150610 DEL 08/09/2010 E RELATIVA PRESA D'ATTO DEL 19/11/2010 PROT. 192718
					CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. N. 201001 DEL 03/12/2010
5	b2	Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1156, cava	CAVA	NON NECESSITA
		Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1158, bosco ceduo, Classe 3^	BOSCO CEDUO	NON NECESSITA
6	b3	Terreno artigianale e commerciale sito in Amelia (TR) Loc. Fornaci di Fornole	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 638, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	NON NECESSITA
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 639, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	NON NECESSITA
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 644, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	NON NECESSITA
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 645, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	NON NECESSITA
7	c1	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Torrione n.168 (o Via Monte Totagna n.168)	catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87 part. 1776 sub 26, Cat. A/2, Cl. 8^, vani 4,5, Sup. cat. Mq.121, R.C. €. 418,33.	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.1-P.2)	PERMESSO DI COSTRUIRE N. 545 ADOTTATO IN DATA 21/12/2007 E RILASCIATO IN DATA 18/03/2008 PROT. 44936/08
					PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 186 ADOTTATO IN DATA 12/05/2010 E RILASCIATO IN DATA 14/06/2010 CON P.G. 104397
					CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOMANDA PROT. 155738 DEL 17/09/2010 ADOTTATO CON RISERVA IL 25/05/2015 - **(N.B.: LA SUDDETTA UNITA' IMMOBILIARE E' SPROVVISTA DI AGIBILITA' IN QUANTO AL MOMENTO DELLA RICHIESTA E' IN CORSO DI COSTRUZIONE).**
8	c2	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Antonio Gramsci n.6	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 118 part. 527 sub. 19, Cat. A/2, Cl. 4^, vani 4, Sup. cat. Mq. 75, R.C. €. 526,79	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.3)	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PRESENTATA IN DATA 24/12/2010 PROT. 212195
					SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' PRESENTATA IN DATA 22/05/2013 PROT. 75800
					CERTIFICATO DI AGIBILITA RILASCIATO IN DATA 12/07/2013 PROT. 102549
9	c3	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub 9, Cat. A/2, Cl. 3^, vani 4, Sup. cat.	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.2)	PERMESSO DI COSTRUIRE N. 612 DEL 13/12/2010 RILASCIATO IL 11/10/2011 CON PROT. 147521

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

			Mq. 71, R.C. €. 444,15.		VARIANTE PARZIALE AUTORIZZATA CON PROVVEDIMENTO N. 237 DEL 01/08/2013 PROT. GEN. 111371 DEL 02/08/2013
		Garage sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub. 25, Cat. C/6, Cl. 6^, Sup. cat. Mq. 18, R.C. €. 40,49.	GARAGE (P.S1)	SCIA PROT. 121447 DEL 29/08/2013 PROT. GEN. N. 134349 DEL 24/09/2013
					CERTIFICATO DI AGIBILITA' RIL. IN DATA 30/10/2013 PROT. 156154/2013.

ASTE GIUDIZIARIE.it

G. - DIFFORMITA' CATASTALI – REGOLARIZZAZIONE E COSTI

Le verifiche per le difformità catastali sono state eseguite tra lo stato di fatto rilevato direttamente sul posto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Terni;

LOTTO	Identificativo Fabbricato	DESCRIZIONE FABBRICATO	Identificativo Catastale	DESTINAZIONE	DIFFORMITA' RILEVATE	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE
1	a1.a	Capannone Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide n°23-27	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 303 subalterno 6, Cat. D/8, R.C. €. 48.846,00	CAPANNONE AD USO UFFICI E SALA MOSTRE - MAGAZZINO/DEPOSITO/PRODUZIONE - LOCALE RIPOSTIGLIO SEMINTERRATO	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta: Una diversa distribuzione degli spazi interni di alcuni locali della zona sala mostre e ferramenta; Un locale seminterrato nel lato nord/est accessibile dalla sala mostre non è censito catastalmente e non è riportato in planimetria. Esternamente si rileva una pesa a ponte lato sud/est del capannone non riportata in planimetria; un pergolato edificato a confine sul lato nord del capannone non risulta riportato in mappa e censito al catasto fabbricati non sanabile da demolire; un Silos posto sul lato sud del capannone non risulta riportato in mappa e censito al catasto fabbricati.	Per la regolarizzazione dovranno essere presentate varie pratiche per Tipo Mappale e Do.c.fa. € 6.000,00
				SOPPALCO	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta che il soppalco non è accatastato e non riportato in planimetria.	
				TETTOIA ESTERNA	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta che la tettoia deposito materiali, posta sul lato est del capannone rappresentata in mappa traslata di circa 3,80 m rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo.	
	a1.c	Rata di terreno Industriale/artigianale/commerciale sito	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 478, Area Urbana	STRADA	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		in Terni Via Euclide, destinata a strada				
2	a1.b	Rata di Terreno industriale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 306, Area Urbana	AREA URBANA CABINA ELETTRICA	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta una cabina elettrica in muratura posta sull'area p.lla 306 del fg. 82 non censita al catasto fabbricati, e non è riportata in mappa, i manufatti e tettoie edificate a confine sono da demolire.	Per la regolarizzazione dovranno essere presentate pratiche Tipo Mappale e Do.c.fa. € 1.200,00
3	a2.a	Fabbricato ad uso deposito/servizi sito in Comune di Terni (TR), Via Euclide 35	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 611, Cat. D/7, R.C. €.12.333,00	UFFICI E SEVIZI - LAVORAZIONI E DEPOSITO	Difformità: La planimetria catastale fg. 82 p.lla 611, Tav. A 1) La scala di rappresentazione è 1:200 e non 1:500; 2) Diversa distribuzione degli spazi interni del locale deposito e uffici servizi	Per la regolarizzazione dovrà essere presentata pratica Do.c.fa. € 400,00
				TETTOIA DEPOSITO	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
				MANUFATTO PREFABBRICATO	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta un manufatto prefabbricato posto sull'area p.lla 611 ed in parte sull'area p.lla 539 del fg. 82 non risulta censito al catasto fabbricati, e non è riportato in mappa; 2) Tettoia di modesta entità posta nel lato sud/ovest non risulta censita al catasto fabbricati, e non è riportata in mappa abusiva da demolire.	Per la regolarizzazione dovranno essere presentate pratiche Tipo Mappale e Do.c.fa. € 1.200,00
	a2.b	Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 539, Area Urbana	AREA URBANA	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
				CABINA METANO (P.S1)	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta che, la suddetta cabina in muratura posta sull'area p.lla 539 del fg. 82 non risulta censita al catasto fabbricati, e non è riportato in mappa; si rilevano inoltre due manufatti prefabbricati poggiati sopra il solaio del locale seminterrato non risultano censiti al catasto fabbricati, e non sono riportati in mappa e dovranno essere rimossi in quanto abusivi.	Per la regolarizzazione dovranno essere presentate pratiche Tipo Mappale e Do.c.fa. € 1.200,00
4	b1	Immobile ad uso commerciale sito in Terni, Via Vallesiepi, 9	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 100 particella 1004 subalterno 9, Cat. C/1, Classe 9^, Superficie catastale Mq. 300, R.C. €.3.760,79.	LOCALE VENDITA	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
5	b2	Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1156, cava	CAVA	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
		Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1158, bosco ceduo, Classe 3^	BOSCO CEDUO	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
6	b3	Terreno artigianale e commerciale sito in Amelia (TR) Loc. Fornaci di Fornole	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 638, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	Dalla consultazione dell'estratto di mappa con lo stato dei luoghi si rileva la presenza di un fabbricato di modesta entita semidiruto, non censito catastalmente che dovrà essere demolito	Nessun costo
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 639, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 644, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 645, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
7	c1	Appartamento di civile abitazione sito	catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.1-P.2)	Dalle verifiche effettuate tra i catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate	Per la regolarizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		in Terni Strada di Torrione n.168 (o Via Monte Totagna n.168)	part. 1776 sub 26, Cat. A/2, Cl. 8^, vani 4,5, Sup. cat. Mq.121, R.C. €. 418,33.		Ufficio Territorio e lo stato di fatto risulta che l'immobile in esame risulta non riportato graficamente nell'elaborato planimetrico del piano secondo e nell'elenco immobili non aggiornato definito ancora in corso di costruzione.	dovrà essere presentata pratica Do.c.fa. € 500,00
8	c2	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Antonio Gramsci n.6	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 118 part. 527 sub. 19, Cat. A/2, Cl. 4^, vani 4, Sup. cat. Mq. 75, R.C. €. 526,79	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.3)	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
9	c3	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub 9, Cat. A/2, Cl. 3^, vani 4, Sup. cat. Mq. 71, R.C. €. 444,15.	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.2)	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
		Garage sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub. 25, Cat. C/6, Cl. 6^, Sup. cat. Mq. 18, R.C. €. 40,49.	GARAGE (P.S1)	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo

I costi per il ripristino mediante presentazione di apposite pratiche catastale, ammontano complessivamente ad ***€ 10.500,00 (Diecimilacinquecento/00).***

H. - DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE – SANABILITA' E COSTI

LOTTO	Identificativo Fabbricato	DESCRIZIONE FABBRICATO	Identificativo Catastale	DESTINAZIONE	DIFFORMITA' RILEVATE	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA
1	a1.a	Capannone Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide n°23-27	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 303 subalterno 6, Cat. D/8, R.C. €. 48.846,00	CAPANNONE AD USO UFFICI E SALA MOSTRE - MAGAZZINO/DEPOSITO/PRODUZIONE - LOCALE RIPOSTIGLIO SEMINTERRATO	Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Terni e direttamente presso gli uffici della Soc. XXXXXXXXXXXX non è stato possibile rintracciare o risalire ai titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione del ripostiglio al piano seminterrato accessibile dalla sala mostre tantomeno risulta censito al catasto fabbricati; è possibile presentare una richiesta di Sanatoria Edilizia per la sua regolarizzazione; Esternamente si rileva un pergolato edificato a confine sul lato nord del capannone non sanabile e da demolire.	€ 5.000,00 costi per presentazione pratiche per sanatoria edilizia e strutturale, comprensivi di oneri.
				SOPPALCO	Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Terni e direttamente presso gli uffici della Soc. XXXXXXXXXXXX non è stato possibile rintracciare o risalire ai titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione della del soppalco ed è stato altresì accertato che non risulta nelle planimetrie catastali depositate; Per questo è possibile procedere ad una richiesta di Sanatoria Edilizia per la sua regolarizzazione	€ 41.000,00 costi per presentazione pratiche per sanatoria edilizia e strutturale, comprensivi di oneri.
				TETTOIA ESTERNA	Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Terni e direttamente presso gli uffici della Soc. XXXXXXXXXXXX non è stato possibile rintracciare o risalire ai titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione della tettoia esterna; Per questi è possibile procedere ad una richiesta di Sanatoria Edilizia Per la loro regolarizzazione	€ 22.500,00 costi per presentazione pratiche per sanatoria edilizia e strutturale, comprensivi di oneri.
	a1.c	Rata di terreno Industriale/artigianale/commerciale sito in Terni Via Euclide, destinata a strada	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 478, Area Urbana	STRADA	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2	a1.b	Rata di Terreno industriale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 306, Area Urbana	AREA URBANA	Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di fatto risultano una serie di strutture in carpenteria metallica leggera poste in aderenza alla cabina elettrica e in parte lungo il confine sud dell'area, da demolire in quanto realizzate a confine ed in assenza di titolo abilitativo.	€ 2.500,00 costi di demolizione e smaltimento
				CABINA ELETTRICA	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
3	a2.a	Fabbricato ad uso deposito/servizi sito in Comune di Terni (TR), Via Euclide 35	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 82 particella 611, Cat. D/7, R.C. €.12.333,00	UFFICI E SEVIZI - LAVORAZIONI E DEPOSITO	Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di fatto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, della zona uffici e della zona deposito sanabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.	€ 2.000,00 costi per sanatoria edilizia comprensivo di oneri.
				TETTOIA DEPOSITO	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
				MANUFATTO PREFABBRICATO	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
	a2.b	Rata di Terreno Industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide	catasto terreni del Comune di Terni al Fg.82 particella 539, Area Urbana	AREA URBANA	Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di fatto risulta una tettoia di modesta entità in carpenteria metallica leggera posta sulla p.lla 611 e parte sulla p.lla 539 da demolire in quanto realizzata a confine ed in assenza di titolo abilitativo.	€ 1.000,00 per opere di demolizione e smaltimento
				CABINA METANO (P.S1)	Si rilevano due manufatti prefabbricati poggiati sopra il solaio del locale seminterrato non censiti al catasto fabbricati, e non riportati in mappa che dovranno essere rimossi in quanto non sanabili.	€ 500,00 per opere di demolizione e smaltimento
4	b1	Immobile ad uso commerciale sito in Terni, Via Vallesiepi, 9	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 100 particella 1004 subalterno 9, Cat. C/1, Classe 9^, Superficie catastale Mq. 300, R.C. €.3.760,79.	LOCALE VENDITA	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
5	b2	Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1156, cava	CAVA	/	/
		Terreno sito in Amelia (TR) Via delle Rimembranze	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 83 particella 1158, bosco ceduo, Classe 3^	BOSCO CEDUO	/	/
6	b3	Terreno artigianale e commerciale sito in Amelia (TR) Loc. Fornaci di Fornole	catasto terreni del Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 638, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	/	/
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 639, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	/	/
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 644, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	/	/
			Comune di Amelia (TR) al Fg. 85 particella 645, Uliveto/Vigneto di classe 3^	TERRENO	/	/
7	c1	Appartamento di civile abitazione	catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE	Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di	€ 5.000,00 costi per presentazione pratiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		sito in Terni Strada di Torrione n.168 (o Via Monte Totagna n.168)	part. 1776 sub 26, Cat. A/2, Cl. 8^, vani 4,5, Sup. cat. Mq.121, R.C. €. 418,33.	(P.1-P.2)	fatto risulta che l'immobile in esame è sprovvisto del certificato di agibilità in quanto al momento della richiesta presentata dal costruttore (Costruzioni Servillo Srl) lo stesso risultava ancora in corso di costruzione; Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di fatto risulta che le altezze reali sono maggiori di quelle indicate nei progetti; le distribuzioni interne sono diverse da quelle effettivamente realizzate; al secondo piano (soppalco) non risulta una parte dello stesso; al secondo piano (soppalco) risulta essere stata realizzata una finestra non prevista nel progetto.	per sanatoria edilizia, comprensivi di oneri; detrazione del 20% dal valore dell'immobile per eventuale sanatoria edilizia ai fini della cubatura.
8	c2	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Antonio Gramsci n.6	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 118 part. 527 sub. 19, Cat. A/2, Cl. 4^, vani 4, Sup. cat. Mq. 75, R.C. €. 526,79	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.3)	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
9	c3	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub 9, Cat. A/2, Cl. 3^, vani 4, Sup. cat. Mq. 71, R.C. €. 444,15.	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.2)	Nessuna difformità rilevata	Nessun costo
		Garage sito in Terni Via Papa Benedetto III n.40/d	catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 132 part. 368 sub. 25, Cat. C/6, Cl. 6^, Sup. cat. Mq. 18, R.C. €. 40,49.	GARAGE (P.S1)		

I costi stimati dallo scrivente per le demolizioni delle opere abusive non sanabili, per le rimozioni, per le sanzioni amministrative, per le spese tecniche e gli oneri concessori per le sanatorie edilizie e sanatorie strutturali per gli adeguamenti alle vigenti normative ecc. ammontano complessivamente ad ***€ 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00).***

I. – ALTRE INFORMAZIONI: RAPPORTI CONDOMINIALI

"LOTTO 1"

a1.a) - LOTTO 1 - Capannone Industriale/Artigianale/Commerciale sito in Terni Via Euclide n°23-27, comprensivo di terreno circostante annesso, adibito a piazzali, parcheggi e spazi di manovra ad uso esclusivo.

Non risulta costituito alcun condominio o supercondominio.

a1.c) – LOTTO 1 - Rata di terreno industriale/artigianale/commerciale destinata a strada privata sita in Terni Via Euclide.

Non risulta costituito alcun condominio o supercondominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

“LOTTO 2”

a1.b) – LOTTO 2 - Area di terreno industriale/artigianale/commerciale sita in Terni Via Euclide.

Non risulta costituito alcun condominio o supercondominio.

“LOTTO 3”

omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omissis

L. - VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Gli immobili che fanno parte della presente relazione sono di varia destinazione e natura, conseguentemente, sulla base dei dati di mercato disponibili, per determinare i diversi valori di mercato si sono adottati criteri diversi compendio per compendio.

Nella sostanza per gli immobili di cui ai lotti n.ri 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 è stato adottato il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo, mentre per il lotto n. 1 è stato adottato il criterio di stima a valore di costo di riproduzione deprezzato per vetustà. Per il lotto n. 6 la valutazione è stata espressa in via prudenziale tenuto conto della specifica situazione dell'immobile in argomento.

Di seguito per ogni criterio e metodo di stima adottato si riporta una sintetica giustificazione.

Criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo

Come detto a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo sono stati valutati gli immobili compresi nei lotti n.ri 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9

La metodologia adottata si basa sul fatto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni complessive. Caso per caso si sono scelti appropriati parametri tecnici (superficie catastale per i terreni, superficie lorda commerciale per i locali commerciali e per gli appartamenti.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare poi i beni oggetto di stima.

E' da rilevare però, come in generale, la determinazione pratica di una scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà quando non esiste un ampio numero di dati di riferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ciò nonostante e' stato possibile costruire un quadro mercantile significativo riferibile all'epoca della stima basato sui dati che di seguito saranno illustrati.

Tali dati, desunti dalla bibliografia specializzata del settore, hanno certamente il pregio di essere obiettivi anche se non puntualmente riferibili ai beni da valutare.

Nel prezziario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al I trimestre 2017 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quelli da valutare sono le seguenti:

TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	2.000	2.700	1.600	1.900	1.000	1.300	700	900
	Semicentro	1.600	1.800	1.100	1.400	1.000	1.200	600	900
	Semiperiferia	1.400	1.600	1.000	1.300	800	1.000	600	700
	Periferia	1.300	1.500	900	1.000	700	900	500	600
	Zona agricola	900	1.000	600	700	500	600	300	400

		min/mq €	max/mq €
NEGOZI	Centro storico	2.000	2.700
	Semicentro	1.600	2.000
	Semiperiferia	1.300	1.600
	Periferia	1.100	1.400
UFFICI	Centro storico	1.200	1.500
	Semicentro	1.000	1.300
	Semiperiferia	900	1.100
	Periferia	700	900

CAPANNONI		Nuovo		Agibile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
	Artigianale Industriale	700	900	400	500	250	350

	min €	max €
TERRENI EDIFICABILI	40/m³	100/m³
TERRENI AGRICOLI	2.500/Ha	20.000/Ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In generale nella valutazione e quindi nella scelta dei valori unitari da adottare per la stima si è tenuto conto che l'andamento del mercato (affidandosi all'analisi del centro studi di Nomisma) non registra ancora nessuna fine della crisi ed i valori che interessano i cespiti in argomento, tendono ancora a calare pur registrandosi un lieve aumento delle compravendite.

Aspetto certamente preoccupante è l'eccesso di offerta e la scarsa liquidità dei mercati se esaminati rispetto al tono dell'intera economia che, più che in passato, sembra sempre più collegata al settore immobiliare.

Nei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quelli da valutare sono quelle riportate di seguito.

LOTTI 1 E 3

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE MARATTA - SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI, POSCARGANO, SAN GIACOMO, SETTECANI, PORCIVALLE, CASTELCOLLE - MC

Codice zona: D6

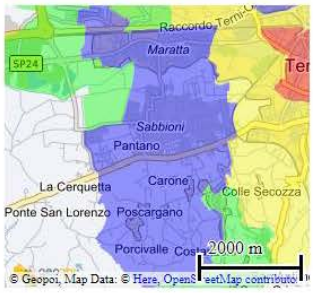
Microzona: 100

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	550	L	1,5	2,7	L
Capannoni tipici	Normale	350	600	L	1,8	2,8	L
Capannoni tipici	Ottimo	700	1000	L	3,2	4,8	L
Laboratori	Normale	600	900	L	3,1	4,6	L

Stampa Legenda



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE MARATTA - SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI, POSCARGANO, SAN GIACOMO, SETTECANI, PORCIVALLE, CASTELCOLLE - MC

Codice zona: D6

Microzona: 100

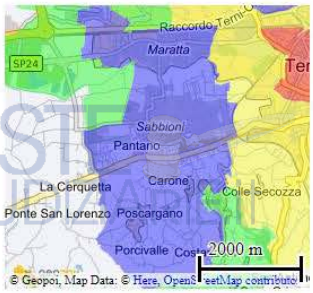
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	800	L	2,5	3,9	L
Negozi	Normale	800	1200	L	5	7,5	L
Negozi	Ottimo	1250	1550	L	0	0	

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



LOTTO 5-6

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AMELIA		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	1.400	1.700	1.000	1.600	800	1.000	600	900
	Semicentro	1.300	1.600	1.000	1.400	800	1.200	700	1.000
	Semiperiferia	1.100	1.400	1.000	1.200	800	1.000	450	700
	Periferia	1.050	1.400	900	1.200	700	1.000	450	800
	Zona agricola	1.100	1.800	1.050	1.350	650	1.100	500	900

		min/mq €	max/mq €
NEGOZI	Centro storico	800	2.300
	Semicentro	1.200	1.700
	Semiperiferia	1.000	1.600
	Periferia	1.000	1.500
UFFICI	Centro storico	1.100	1.900
	Semicentro	1.100	1.700
	Semiperiferia	1.000	1.300
	Periferia	1.000	1.200

CAPANNONI		Nuovo		Agibile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
	Artigianale Industriale	400	600	300	500	250	350

	min €	max €
TERRENI EDIFICABILI	45/m³	120/m³
TERRENI AGRICOLI	2.500/Ha	30.000/Ha

LOTTO 7

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/SANT' AGNESE, BORGO BOVIO, ACCIAIERIE, ROCCA S.ZENONE, TUILLO, TOANO, SAN CARLO

Codice zona: C19

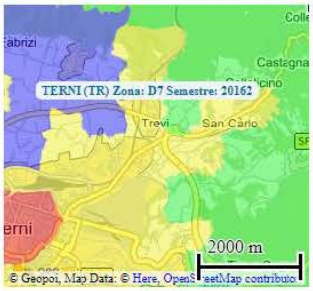
Microzona: 100

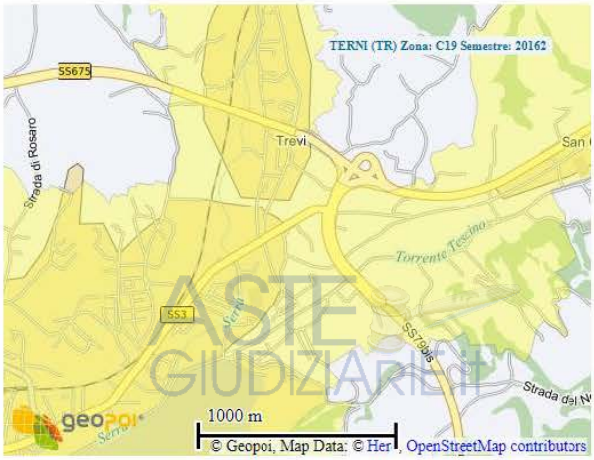
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	800	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	3	4,5	L
Box	Normale	700	1000	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1350	1700	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	3	6	L

Stampa Legenda





LOTTO 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/VILL.MATTEOTTI, CESURE, VALENZA, CAMPOMICCIO - DA VI A DELL'ARGINE A VIA GRAMSCI

Codice zona: C21

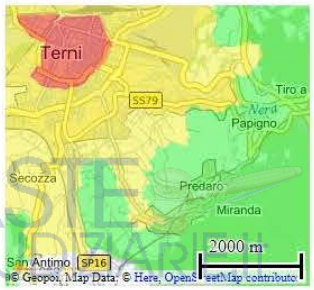
Microzona: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	550	850	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1900	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	900	1200	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	550	850	L	0	0	
Box	Normale	700	1000	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1800	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1050	1500	L	3	6	L

Stampa Legenda



LOTTO 9

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/COSPEA - SAN VALENTINO - SAN GIOVANNI - SAN ROCCO - COSPEA 2 - COLLESECOZZA

Codice zona: C16

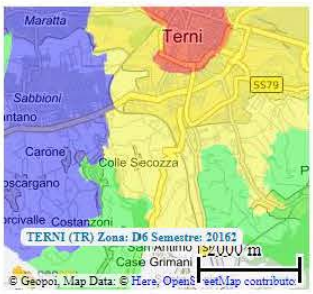
Microzona: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	550	800	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1700	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	3	4,5	L
Box	Normale	700	1000	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1350	1700	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3	6	L

Stampa Legenda



Dei diversi quadri mercantili rappresentati, in considerazione delle peculiarità degli immobili da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stimare e del parametro tecnico scelto per la comparazione la scelta dello scrivente in termini di valori unitari applicati nei conteggi estimativi è quella indicata nella tabella di valutazione che segue che tiene conto di valori unitari posti nella parte media, medio-bassa della forbice di valori che scaturiscono dall'analisi dei dati sopra citati.

Per la stima del lotto n. 6 costituito da terreni a diversa destinazione urbanistica si è ritenuto opportuno adottare un valore unitario a mq di superficie medio considerando le diverse destinazioni e i prezzi praticati sul mercato del Comune di Amelia.

Criterio di stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà

Con tale criterio è stato valutato il compendio immobiliare di cui al **lotto n. 1** costituito da un opificio industriale sito in Terni Via Euclide n°23.

Nella fattispecie la determinazione del valore del compendio completo di impianti fissi si basato sul presupposto della prosecuzione della attività per cui originariamente era stato progettato.

Chiamato in veste ufficiale a definire il valore venale ordinario di un impianto produttivo esistente da diversi anni, al professionista capita di certo molto difficilmente di riuscire a costruire una scala di prezzi noti relativa a opifici del tutto analoghi a questo in oggetto per caratteristiche di ubicazione, dimensioni, tipologia, flessibilità di destinazione d'uso, e così via.

In questo caso deve escludersi la possibilità di una stima a valore di mercato per comparazione diretta. Molto improbabile risulta anche la stima a valore di mercato con procedimento analitico (o per capitalizzazione / accumulazione dei redditi netti) per la difficoltà di individuare sia il reddito netto da capitalizzare sia il saggio di capitalizzazione.

Al professionista resterebbe — come sovente nel campo dell'edilizia civile — il cosiddetto valore di trasformazione, il più interessante e completo dei criteri dell'Estimo, inteso a stabilire, anzitutto, quali altre destinazioni d'uso possono correttamente e tecnicamente ipotizzarsi per lo specifico contenitore in oggetto, di modo che, sulla base di ciascuna delle tali ipotesi, sia possibile definire la relativa differenza:

Valore di trasformazione = Valore futuro del bene trasformato – Costo necessario per la trasformazione.

Se l'operazione viene correttamente eseguita e se le ipotesi prese in considerazione non sono dovute a improbabili o, addirittura, fantasiose elucubrazioni dell'estimatore, questo metodo consente spesso di definire anche trasformazioni particolari e risolvere problematiche estimative anche complesse in assenza di mercato dell'immobile da valutare.

Non così, invece, avviene di norma per gli edifici a destinazione industriale che, concepiti per le necessità funzionali di uno specifico settore, presentano sovente una notevole rigidità complessiva tanto sotto il profilo strutturale quanto sotto quello impiantistico–distributivo. Deve inoltre constatarsi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frequentemente che è appunto nel progettare l'adattamento di una nuova attività produttiva di medio–grandi dimensioni nei volumi che avevano fin qui ospitato una precedente altra produzione dalle dimensioni apparentemente comparabili, che si registrano evidenti difficoltà. Per quanto sopra argomentato la stima di un complesso industriale del tipo di quello in questione non può essere condotta attraverso l'ottica del valore di trasformazione.

In tale contesto rimane il criterio di stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetusta a fornirci un dato oggettivo e giustificato da considerare come riferimento di mercato individuato in via indiretta.

Nella fattispecie per esprimere un giudizio circostanziato e calato nella realtà oggettiva dei fatti su quale sia il *più probabile valore commerciale in caso di cessione* del compendio immobiliare in questione, è necessario comunque effettuare alcune considerazioni preliminari che sicuramente hanno un'influenza significativa e decisiva sulla reale appetibilità commerciale del compendio in esame.

-)Le prospettive di mercato di un compendio immobiliare del tipo di quello in questione nella considerazione della prosecuzione della stessa attività, completo di tutti gli impianti fissi ivi esistenti, sicuramente per una buona parte obsoleti dal punto di vista tecnologico in considerazione del tipo di produzione che vi si svolge all'interno, sono problematiche.

-) Il mercato immobiliare relativo al settore industriale locale è piuttosto stagnante.

Nella zona non si registrano operazioni immobiliari in corso d'opera per la realizzazione e commercializzazione di nuovi insediamenti produttivi e diversi fabbricati di tipo industriale sono dismessi a causa di fallimenti ricorrenti che caratterizzano la congiuntura economica del momento.

Dopo aver effettuato questa necessaria premessa, in conformità all'incarico conferito, il sottoscritto, al fine di determinare, come detto in via indiretta, il valore di mercato del compendio immobiliare in argomento nella considerazione del proseguimento dell'attività, completo di tutti gli impianti fissi ivi esistenti, precisa di utilizzare i seguenti criteri valutativi:

- stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per le aree industriali/artigianali basata sul confronto fra gli immobili da valutare ed altri simili offerti sul mercato locale o su quelli limitrofi e per i quali siano disponibili quotazioni unitarie riferite a mq considerate significative (comprensive dell'incidenza delle opere di urbanizzazione quali: viabilità, recinzioni, illuminazione, fogne).
- stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà dei fabbricati e degli impianti fissi.

Di conseguenza nello specifico la problematica estimativa da affrontare è stata quella della determinazione del costo di ricostruzione a nuovo di fabbricati ed impianti fissi e della conseguente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinazione dei coefficienti di deprezzamento.

La trattazione delle problematiche sopra indicate non potrà essere disgiunta in quanto il costo di ricostruzione a nuovo non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, del complesso edilizio sommato agli impianti fissi ed alle attrezzature ivi esistenti, al quale andrà detratta la quota relativa allo stato di degrado dei singoli elementi (deprezzamento) in considerazione del loro stato di conservazione e di manutenzione con l'esclusione del costo per l'adeguamento sismico alla normativa vigente.

Il valore di costo di costruzione a nuovo non è stato determinato con procedimento analitico, attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, in quanto con tale sistema non si sarebbe ottenuto il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché si sarebbe posto il problema della scelta dei prezzi unitari di applicazione. Infatti, per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione, l'aggiudicazione dei lavori e quindi l'importo di realizzazione, viene determinato attraverso una gara d'appalto, dove il suddetto costo presunto (base d'asta) è soggetto al ribasso delle imprese concorrenti.

L'importo di aggiudicazione costituisce il costo reale dell'opera.

Il valore di costo di costruzione a nuovo è stato quindi determinato attraverso procedimento sintetico comparativo, in quanto è stato possibile reperire prezzi di costo, riferiti al mq, di strutture simili a quella in questione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che sono stati opportunamente adattati ai beni da valutare tenendo conto delle loro peculiarità.

Si precisa che "la ricostruzione non va intesa nel senso di identica riproduzione del fabbricato considerato, ma nel senso di riproduzione di un fabbricato che presenti la stessa utilità di quello da valutare"(G. Medici "Principi di Estimo").

In relazione alla comparazione si precisa che l'ambito spaziale entro il quale si è effettuata l'indagine, vuoi per l'esiguità dei dati campionari, vuoi per il tipo di bene in questione, è stato quello del territorio del centro Italia, mentre per quanto riguarda l'arco temporale in cui ritenere omogenei i valori storici sono state prese in considerazione le quotazioni degli ultimi tre anni.

Il livello di deprezzamento, vista chiaramente la notevole incidenza che lo stesso ha sulla determinazione del valore finale ha richiesto, per la sua determinazione, al fine di rispettare il più possibile l'obiettività del giudizio di stima, l'applicazione di un procedimento specifico basato sulle seguenti considerazioni.

La riduzione di valore nel tempo che si riscontra per gli immobili e gli impianti tecnologici in generale, impone la necessità di provvedere ad una serie di valutazioni, spesso non facili od univoche, in merito:

a) alla vita probabile di ciascun tipo di bene (sia dal punto di vista fisico che da quello della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

obsolescenza tecnologica);

b) alla eterogeneità dei singoli elementi costitutivi l'immobile;

c) al valore residuo dei beni stessi al momento della loro eventuale sostituzione;

d) all'effetto che un uso più o meno intenso può avere sulla loro durata;

e) al costo della manutenzione.

Per quanto concerne gli edifici del tipo di quelli da valutare e dei loro impianti tecnologici, si verifica che la riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della diminuzione di "utilità", per effetto dell'obsolescenza dei singoli manufatti, sia considerati a sé stanti e sia come elementi integrati nell'intero complesso.

Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti esclusivamente a motivo dell'invecchiamento, poiché ogni elemento non più nuovo presenta, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza, a prescindere dall'utilità fornita, che si presume rimanere invariata rispetto a quella che lo stesso elemento aveva quando era nuovo.

Della vetustà pura, ad esempio, può tenersi conto per ciascun oggetto o elemento determinando il suo costo a nuovo, il numero di anni di durata in efficienza che compete normalmente all'elemento nuovo, del numero rimanente di anni di vita ancora attribuibili all'elemento usurato.

Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti tecnici, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari) la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione.

Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

L'obsolescenza invece si verifica allorché il complesso inteso nel suo insieme o in una delle parti che lo compongono, per effetto del progresso tecnologico, possa intendersi superato e sostituibile con un nuovo elemento di più alta efficienza e quindi utilità.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura del decadimento reddituale, e di una avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula:

$$d=[(a+20)^2/140]-2.86$$

dove *d* rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e *a* gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

Nella realtà pratica, il fenomeno del deprezzamento degli edifici e degli impianti industriali non segue, come s'è detto, una legge costante nel tempo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'esame dei fenomeni economici connessi al deperimento fisico ed all'obsolescenza tecnologica degli edifici industriali consente infatti, di individuare, per questo tipo di beni economici, almeno tre fasi di vita utile.

Nella prima fase, l'edificio adempie alle funzioni ad esso assegnate originariamente in sede di programmazione o di progetto e la legge temporale, che rappresenta gli effetti del deprezzamento, non si discosta sensibilmente dall'andamento teorico espresso dalla funzione matematica sopracitata.

In una seconda fase, il cui inizio generalmente si verifica a circa 1/3 della vita utile del manufatto, gli effetti della vetustà e del decadimento reddituale diventano assai più marcati ed il valore tende a ridursi con legge pressoché lineare; i costi di manutenzione e di gestione sono fortemente crescenti mentre cominciano a diventare evidenti anche gli effetti dell'obsolescenza tecnica dell'intero impianto.

Qualche tempo dopo della metà della vita utile prevedibile, si rileva che la riduzione di valore tende ad essere meno sensibile nel tempo; in questa terza fase normalmente si constata che l'edificio continua ad avere una sua vita utile spesso assai più lunga di quella prevista.

Per quanto concerne la stima degli impianti tecnologici, il fenomeno del deprezzamento presenta evidenti analogie con quello relativo agli edifici industriali.

Anche in questo caso, la riduzione di valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e dell'obsolescenza, e risulta certamente ben più evidente rispetto a quella relativa ai fabbricati nella loro interezza.

Per gli impianti tecnologici che sono andati oltre la durata teorica della loro "vita utile" e per i quali si dovrebbe applicare un deprezzamento del 100%, essendo ancora in uso e mantenendo quindi la loro utilità, si è ritenuto opportuno non svalutarli di una percentuale superiore al 90%-95%, a seconda dei casi, del loro valore a nuovo.

La durata media economica dei vari fabbricati, in riferimento alle diverse caratteristiche degli stessi è stata considerata di anni 60.

La valutazione di mercato espressa deve essere considerata libera da qualsiasi vincolo, pregiudizievoli, servitù, prelazioni e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare ulteriori deprezzamenti oltre quelli già indicati.

Per quanto attiene ai dati assunti per la determinazione del valore di costo di ricostruzione a nuovo le fonti utilizzate sono state le seguenti:

-fonti Ufficiose (dati forniti da tecnici progettisti);

-Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto;

-riviste specializzate (DEI).

Si precisa che nei costi unitari adottati sono stati considerati compresi: scavi, rinterri, ponteggi, strutture

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

portanti, scarichi, ventilazione, fognature, murature, divisori, massetti pavimenti, intonaci, rivestimenti, impermeabilizzazioni, isolamenti termo-acustici, controsoffitti, opere da lattoniere, infissi, opere da vetraio, opere da fabbro, tinteggiature e verniciature; impianti meccanici, impianto acqua, impianti elettrici.

Tutto ciò premesso nella tabella valutativa che segue sono riportati tutti i dati tecnici utilizzati ed i relativi conteggi estimativi.

Le aree sono state invece valutate tramite il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

I risultati della valutazione sono riportati di seguito nella apposita tabella (Cfr. Tabella Valutazione del Patrimonio Immobiliare).

Considerazioni relative alla valutazione del lotto n. 6)

omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omissis

Si precisa che la stima del valore di realizzo delle scorte di magazzino è stata effettuata separatamente dalla presente valutazione con specifica relazione tecnica.

Terni lì 28/08/2017

IL TECNICO

Geom. Marco DELLA SALA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

- **ALLEGATO "1":** Planimetrie catastali, Estratto di mappa, Visure catastali, Elaborati planimetrici, Elenco subalterni;
- **ALLEGATO "6":** Documentazione Fotografica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009