

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **111/2024**

CONTRO

MAGGIO 2025

CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegilianiassociati.it



TRIBUNALE DI TERNI



ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:



Dott. FRANCESCO ANGELINI



CUSTODE:

Avv. ALESSANDRA MONTAGNA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:



GEOM. MARCO GIULIANI



CF: GLNMRC63H11A262Q
con Studio in Terni (TR), Via S. Marco n.13
telefono: 0744406091
e-mail: associati@teofoliegilianiassociati.it
P.E.C.: marco.giuliani2@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TERNI - ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2024

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Locali di deposito con corte di pertinenza siti nel Comune di Acquasparta (TR), in Strada della Casella snc, al piano terra, della superficie commerciale di mq 959,80, per la quota di 1/1 della piena proprietà spettante a:

- nato a il c.f. bene
personale;

Gli immobili oggetto di stima sono due magazzini (ex fabbricati agricoli) con corte esclusiva siti in Strada della Casella snc (ex Loc. Furapane), in una zona agricola limitrofa alla superstrada E45.

Il magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9 ha una superficie lorda di mq 440 circa; quello distinto con la Particella n. 889 sub 11 ha una superficie lorda di mq 440 circa.

Nella vendita è compresa la corte comune ai due magazzini, distinta con la Particella n. 889 sub 6.

La corte è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta col Foglio n. 40 Particella n. 889 della superficie catastale di mq 3190 tra area coperta e scoperta.

L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le Particelle n. 1031, n. 1032 e n. 1033, di cui l'Esecutato è comproprietario, ma che non sono pignorate e non fanno parte del lotto posto in vendita.

Pertanto l'eventuale Aggiudicatario dovrà promuovere una Causa Civile per costituire una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 del Codice Civile).

Coordinate GIS: 42,67775; 12,54492.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9 (Catasto Fabbricati), Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 418, superficie catastale totale mq 440, Rendita catastale Euro 647,64, indirizzo catastale: Strada della Casella snc, Piano terra;
- Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11 (Catasto Fabbricati), Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 420, superficie catastale totale mq 440, Rendita catastale Euro 650,74, indirizzo catastale: Strada della Casella snc, Piano terra;

intestati a: nato a il c.f. per 1/1 della
piena proprietà, bene personale.

— Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) - Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale: Strada della Casella snc, Piano terra; corte comune alle Particelle n. 889 sub 9 e n. 889 sub 11;

Derivanti da:

Variazione per Frazionamento e Fusione del 20/05/2003, in Atti dal 20/05/2003, Protocollo n. 44335.

Confini: Particella n. 450, Particella n. 415, Particella n. 517, Particella n. 1032, Particella n. 1035, Particella n. 1034 e Particella n. 941.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m ² 959,80
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m ² 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.500,00
Data della valutazione:	23/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i magazzini sono liberi, nella disponibilità dell'Esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo), iscritta al n. 706, in data 07 giugno 2023, formalità di riferimento n. 139 del 28 giugno 2003, a seguito di Atto Notarile Pubblico del Notaio De Rossi Antonio Felice di Acquasparta (TR), del 24 giugno 2003, numero di Repertorio 3730, a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Importo totale €

Importo Capitale €

Gravante su:

1. 1/1 fabbricato, in Acquasparta (TR) Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11, Cat. C/2;
2. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Ente Comune;
3. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9, Cat. C/2.

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo, iscritta al n. 2632, in data 19 agosto 2005, a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze (FI), del 18 agosto 2005, numero di Repertorio 12240/2005, a favore di _____ con sede _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

Importo totale €

Importo Capitale €

Gravante su:

1. 1/1 fabbricato, in Acquasparta (TR) Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11, Cat. C/2;
2. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Ente Comune;
3. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9, Cat. C/2.

E su altri beni non oggetto di questa Esecuzione.

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo, iscritta al n. 3197, in data 12 ottobre 2005, a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Terni, del 06 ottobre 2005, numero di Repertorio 816, a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Importo totale €

Importo Capitale €

Gravante su:

1. 1/1 fabbricato, in Acquasparta (TR) Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11, Cat. C/2;
2. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Ente Comune;
3. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9, Cat. C/2.

E su altri beni non oggetto di questa esecuzione.

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo, iscritta al n. 3198, in data 12 ottobre 2005, a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Terni, del 07 ottobre 2005, numero di Repertorio 822, a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Importo totale €

Importo Capitale €

Gravante su:

1. 1/1 *fabbricato*, in Acquasparta (TR) Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11, Cat. C/2;
2. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Ente Comune;
3. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9, Cat. C/2.

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo, iscritta al n. 421, in data 25 febbraio 2008, a seguito di Atto Notarile Pubblico del Notaio De Rossi Antonio Felice di Amelia (TR) del 22 febbraio 2008, numero di Repertorio 20044/3839, durata 20 anni, a favore di

con sede in _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1
del diritto di proprietà, contro _____ nato a _____ il _____ codice
fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Importo totale € _____

Importo Capitale € _____

Gravante su:

1. 1/1 *fabbricato*, in Acquasparta (TR) Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11, Cat. C/2;
2. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Ente Comune;
3. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9, Cat. C/2.

con **Annotazione** n. 338, del 16/02/2018 per atto di modifica e integrazione delle condizioni di Mutuo. Atto Notaio Francesco Maria Alvi, con sede in Acquasparta, Repertorio n. 1849/1429 del 19/01/2018.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto al n. 8502, in data 18 ottobre 2024, a seguito di Atto Giudiziario dell'Unep Tribunale di Terni, del 27 settembre 2024, numero di Repertorio 2251, a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà.

Gravante su:

1. 1/1 fabbricato, in Acquasparta (TR) Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11, Cat. C/2;
2. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Ente Comune;
3. 1/1 proprietà fabbricato, in Acquasparta (TR), Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9, Cat. C/2.

Nel quadro D: si trascrive il presente pignoramento, promosso da _____
rappresentata da _____

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto al n. 8134, in data 18 ottobre 2007, a seguito di Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Terni (TR), del 04 ottobre 2007, numero di Repertorio 501, a favore di _____ con sede in _____
codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro _____
nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gravante su:

1. 1/1 *fabbricato*, in Acquasparta (TR) Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11, Cat. C/2;
2. 1/1 proprietà *fabbricato*, in Acquasparta (TR), distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Ente Comune;
3. 1/1 proprietà *fabbricato*, in Acquasparta (TR), Strada Della Casella Snc, piano T, distinto in Catasto al Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9, Cat. C/2.

E su altri beni non oggetto della presente Esecuzione.

È stata presentata una Nota di Rettifica il 29/10/2009, al n. 8371 del Registro Particolare, riguardante la quota di proprietà (errata) su altri beni non oggetto della presente Esecuzione, distinti al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta col Foglio n. 40, Particelle n. 836 e n. 838. Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Terni, Repertorio n. 738 del 10/09/2009.

4.2.3. *Altre trascrizioni*: Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Quote millesimali dell'immobile Abitazione e cantina: generali	0,00
Quote millesimali dell'immobile Garage: generali	0,00
Quote millesimali dell'immobile Abitazione : tabella scala	0,00
Quote millesimali dell'immobile: tabella ascensore	0,00
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave	0,00

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.

Poiché la Particella n. 889 è interclusa e fa parte di una proprietà di maggiore consistenza, vi sono delle servitù già costituite ed altre che si creeranno con la eventuale vendita all'asta.

A favore della Particella n. 889 sub 6 vi è la servitù di fognatura ed allaccio idrico sul tracciato già esistente sulla Particella n. 889 sub 7, di altra proprietà estranea alla esecuzione, con obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria di entrambe le parti (dominante e servente).

La servitù è stata costituita con Atto del Notaio Antonio Felice De Rossi, con sede in Amelia, Repertorio n. 3518 del 10/06/2003 e trascritta a Terni il 26/06/2003 al n. 4655 del Registro Particolare.

A seguito di frazionamento catastale la Particella n. 889 sub 7 è stata soppressa e sostituita dalle Particelle n. 1028, n. 1029, n. 1034 e n. 1035.

In caso di vendita all'asta si creeranno per il compendio pignorato delle servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 del Codice Civile), sia attive e sia passive.

Per accedere dalla strada pubblica alla Particella n. 889, l'eventuale Aggiudicatario eserciterà la servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia sulle Particelle n. 1031, n. 1032 e n. 1033, di cui l'esecutato è comproprietario, ma che non sono pignorate e non fanno parte del lotto posto in vendita.

Per costituire questa servitù l'eventuale Aggiudicatario dovrà promuovere una Causa Civile. Di contro la Particella n. 889 sarà gravata da una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia a favore della Particella n. 941 di proprietà dell'Esecutato ma non pignorata e non facente parte del lotto posto in vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. attuale proprietario:

nato a _____ il _____ c.f. _____ per 1/1 della piena proprietà, dal 10/06/2003 ad oggi, in forza dell'Atto di Donazione del Notaio Antonio Felice De Rossi, con sede in Amelia (TR), Repertorio n. 3518/1 del 10/06/2003, Trascritto a Terni il 26/06/2003 al n. 4653 del Registro Particolare, riguardante gli immobili oggetto di Consulenza.

6.2. precedenti proprietari:

nato ad _____ il _____ CF. _____ per 1/1 della piena proprietà, dal 27/11/1980 al 10/06/2003, in forza di Atto di Donazione del Notaio Carlo Filippetti con sede in Terni, Repertorio 15751 del 27/11/1990, Trascritto a Terni in data 17/12/1990 al n. 7525 del Registro Particolare e successiva riunione di usufrutto in morte di _____
Riguardante tra gli altri beni, il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta col Foglio 40, Particella 681, da cui deriva l'attuale Particella 889 pignorata. L'accettazione di eredità con beneficio d'inventario di _____ (donante) è avvenuta con Atto del Notaio Filippetti, con sede in Terni, Repertorio n. 25079 del 20/03/1996, trascritto a Terni il 22/05/1996, al n. 3339 del Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. pratiche edilizie:

Identificativo: **1770/1971.**

Tipo pratica: Licenza Edilizia Protocollo n. 1770, rilasciata il 05/10/1971.

Intestazione:

Per lavori: Realizzazione di un capannone in Loc. Campagna n. 180, sul terreno distinto col Foglio n. 40, Particella n. 210.

Identificativo: **1436/1973.**

Tipo pratica: Licenza Edilizia Protocollo n.1436, rilasciata il 05/11/1973.

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo in Voc. Furapane, sul terreno distinto col Foglio n. 40, Particella n. 210.

Identificativo: **6110/1999.**

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Protocollo n. 6110 presentata il 27/11/1999.

Intestazione:

Per lavori: Opere interne – L.47/85 Art. 26 nel magazzino distinto col Foglio n. 40 Particella n. 678, in Via Campagna.

Identificativo: **1333/2001.**

Tipo pratica: D.I.A. Protocollo n.1333, presentata il 09/03/2001.

Intestazione:

Per lavori: Revisione ed Installazione di Impianti tecnologici e muri di cinta nel fabbricato sito in Via Campagna n. 180 – distinto col Foglio n. 40, Particella n. 678.

Riguarda il traliccio modulare per carico scarico merci, la soletta in c.a. di appoggio, il muro di contenimento del terreno, la tramoggia in c.a. di scarico delle merci.

Identificativo: **7017/2002.**

Tipo pratica: D.I.A. Protocollo n. 7017, presentata il 31/12/2002.

Intestazione:

Per lavori: Opere interne nel magazzino distinto col Foglio n. 40, Particella n. 678 per realizzare locali uso ufficio e un WC per il personale.

Identificativo: **1469/2003.**

Tipo pratica: D.I.A. Protocollo n. 1469, presentata il 14/03/2003.

Intestazione:

Per lavori: Revisione ed installazione di impianti tecnologici: Installazione di due silos, costruzione soletta in c.a. di ancoraggio e proseguimento muro in c.a. per il contenimento del terreno (Fabbricati ed area distinti col Foglio n. 40, Particella n. 889).

7.2. situazione urbanistica:

Il P.R.G. vigente è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 18/02/2011, pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 10/05/2011 e successive varianti, da ultima la Variante Parziale al P.R.G., parte Strutturale e parte Operativa, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 01/09/2021, pubblicata sul B.U.R. n. 53 del 05/10/2021.

Il P.R.G. è consultabile sul sito internet del Comune di Acquasparta.

Il terreno ricade in Ambito Spazio Urbano II.B – Zona Industriale - Artigianale del Capoluogo Zona D3 – Zone Produttive Minori di Completamento (art. 28 NTA PRG PO).

art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento

1. Tali zone sono soggette ad intervento edilizio diretto. In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq. Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq., i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, pararicettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.
2. Per ogni lotto nell'immobile destinato a fini produttivi è possibile ricavare un alloggio per il proprietario o per il custode con una superficie utile coperta massima di mq 150.
3. L'altezza massima consentita in tali zone è di ml. 10,50.

4. Nell'area produttiva di completamento individuata con lettera P ed il numero 1 (P1) già interessata in adiacenza da insediamenti artigianali e commerciali, oltre a quanto già espresso nel presente articolo si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50. Tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i coni visivi dello stesso.
5. Nella edificazione si dovranno prevedere e attivare provvedimenti per la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico con la previsione di fasce verdi da mettere in connessione con le aree verdi eventualmente preesistenti.
6. Le alberature di alto e medio fusto debbono rispettare l'indice di piantumazione previsto e corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni;
7. Le attività artigianali con impatto acustico dovranno essere schermate con vegetazione idonea alla creazione di barriere antiacustiche.
8. All'interno dei singoli lotti la illuminazione degli spazi aperti ove prevista dovrà essere realizzata con apparecchiature tradizionali di tipo stradale. È vietata l'istallazione di fonti luminose finalizzata alla illuminazione di pareti esterne degli edifici o che comunque comportino luce riflessa delle pareti stesse.
9. È prescritta la realizzazione all'interno dell'area dell'insediamento produttivo di una adeguata isola ecologica per l'eventuale stoccaggio di materiali destinati al riciclaggio.
10. Si dovrà prevedere il recupero dell'acqua piovana attraverso un invaso artificiale o vasca di raccolta di acqua piovana per un suo riutilizzo.
11. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 30% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.
12. Inoltre si dovrà controllare la qualità delle componenti costruttive e delle finiture esterne e cromatiche degli edifici, compresi gli elementi di arredo e gli impianti di segnaletica attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive coerenti e compatibili con il paesaggio agricolo o urbano circostante e con la tradizione storico culturale. I nuovi manufatti devono essere progettati in modo da incrementare la qualità formale e/o ambientale del luogo. Inoltre il progetto curerà la connessione con il paesaggio in modo da costruire possibilmente volumi articolati secondo la morfologia e topografia del terreno evitando la realizzazione di "lunghi capannoni". In queste zone l'amministrazione comunale potrà individuare aree e funzioni di quelle ricomprese nel pubblico interesse senza che le stesse vadano a gravare su indici fondiari e cubatura. Nella eventualità che non si manifesti la volontà di attuazione da parte dei privati, sarà facoltà dell'amministrazione provvedere alla attuazione con propria iniziativa, alla trasformazione dell'area in zona PAIP riservandosi fino ad un massimo del 25% della superficie assegnata.
13. In tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche, per la distribuzione dei servizi a rete, per la raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ed altri servizi in genere. Gli interventi possono essere realizzati dall'Amm.ne comunale o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.
14. Nella zona produttiva minore di completamento Zona D3 sita in Strada della Casella del Capoluogo (Foglio 40, Particelle nn. 940 e 1028) in fase di progettazione dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone quale elemento mitigante l'impatto dell'intervento sul contesto (4).

4 Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: b - Aspetti paesaggistici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. *conformità edilizia:*

In via preliminare vanno evidenziate due problematiche, correlate tra loro, che sono emerse nel corso delle operazioni peritali.

Validità delle D.I.A. presentate.

La Denuncia Inizio Attività (oggi S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività) non ha natura di provvedimento amministrativo a forma tacita, quindi non si perfeziona come titolo costitutivo.

L'efficacia della D.I.A. è sempre stata condizionata al rispetto di tutti i presupposti previsti dalla Legge, che si possono così riassumere:

- conformità alla disciplina urbanistico edilizia vigente;
- conformità agli strumenti urbanistici generali e attuativi, adottati e approvati;
- conformità ai regolamenti edilizi;
- conformità alle normative di settore e speciali aventi incidenza edilizia o urbanistica;
- veridicità e corrispondenza al vero dei fatti e informazioni menzionate e rappresentate;
- ottenimento dei necessari pareri, atti di assenso, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate da parte dei competenti uffici pubblici.

Pertanto nei casi in cui risultasse non rispettato anche uno solo di questi requisiti e presupposti, diventa concreto il rischio di vedere dichiarare l'inefficacia di una D.I.A. presentata in passato.

Nel nostro caso alcune D.I.A., a parere dello scrivente, sono inefficaci poiché non è stata richiesta (e ottenuta) l'autorizzazione sismica o non sono stati depositati i preavvisi scritti presso la "Sezione Rischio Sismico, Genio Civile" della Regione Umbria e quindi le opere realizzate sono di fatto abusive. (D.I.A. Protocollo n. 1333 del 09/03/2001 e Protocollo n. 1469 del 14/03/2003)

La D.I.A. Protocollo n. 7017 del 31/12/2002, a parere dello scrivente, è anch'essa inefficace poiché nell'elaborato grafico allegato lo stato "Rilievo" non corrisponde all'ultima situazione planimetrica risultante dalla Comunicazione Inizio Lavori, Protocollo n. 6110 presentata il 27/11/1999.

Mancanza dei progetti strutturali depositati presso il Genio Civile

Lo scrivente, poiché dalla documentazione ricevuta dal Comune di Acquasparta non risulta rilasciato (e né richiesto) il Certificato di Agibilità dei due magazzini, ha effettuato un accesso agli atti presso la "Sezione Rischio Sismico, Genio Civile" della Regione Umbria per verificare l'esistenza dei collaudi statici delle strutture dei fabbricati e degli altri manufatti realizzati nel tempo.

La ricerca ha avuto esito negativo, non risultano presentate pratiche per le varie opere realizzate, relative agli immobili pignorati.

Per quanto riguarda i magazzini realizzati negli anni 1971 e 1973, dato il tempo trascorso ed il fatto che con la Legge n. 1086 del 05/11/1971 furono modificate le procedure per il controllo strutturale delle costruzioni civili e la competenza passò dal Genio Civile Statale alle Regioni, vi è il dubbio che i progetti strutturali siano stati presentati ma che non si rinvenivano (o siano andati perduti) nell'archivio della Regione Umbria della Sezione Distaccata di Terni.

Per ottenere il Certificato di Agibilità, tra gli altri documenti, sarà necessaria una Attestazione di rispondenza alle N.T.C. (Norme Tecniche per le Costruzioni) vigenti al momento della presentazione della istanza.

Vista l'epoca di realizzazione dei magazzini sarà sicuramente necessario effettuare dei lavori di adeguamento delle strutture portanti alle norme attuali (e future).

Per quanto invece riguarda i successivi interventi di cui alle D.I.A. indicate al paragrafo "7.1 Pratiche Edilizie" è certo che non siano stati depositati i progetti strutturali.

Il mancato deposito dei progetti strutturali, concomitante con l'inefficacia delle D.I.A. presentate e con la sopravvenuta inadeguatezza delle strutture realizzate a causa dell'emanazione delle nuove N.T.C., **comporta la non sanabilità delle opere eseguite**, come sancito dalla recente Sentenza della Corte di Cassazione Sezione III n. 16084 del 28/04/2025. la quale ha ribadito che *"il rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione (cd."Doppia conformità"), richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex artt. 36 e 45 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica"*.

Stesse conseguenze per gli altri abusi edilizi rilevati di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) (vedi successivo paragrafo "Opere abusive rilevate") che non sono sanabili e vanno pertanto anch'esse demolite.

OPERE ABUSIVE RILEVATE.

Lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato delle difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi indicati al paragrafo "7.1 Pratiche Edilizie".

Le difformità sono le seguenti:

- a) è stato ricavato un ripostiglio precario con copertura in lamiera tra un muro di sostegno in c.a. (anch'esso abusivo) e la parete ovest del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 11;
- b) è stata realizzata una tettoia in carpenteria metallica, in parte tamponata con infissi in alluminio, sul lato nord del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9;
- c) è stata realizzata una tettoia in carpenteria metallica sul lato ovest del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9;
- d) sono stati realizzati a due tratti di muri in c.a. ortogonali al muro di sostegno posto tra i due magazzini, in modo da creare uno spazio confinato dove depositare i cereali; questo spazio è stato poi coperto dalla tettoia di cui alla lettera c);
- e) sono stati realizzati due vani tecnici per l'impianto di sollevamento a tazze per cereali sul lato ovest del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9;
- f) è stata realizzata una piattaforma per pesare gli automezzi sul lato est del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9;
- g) sono state realizzate delle modifiche ai fondelli interni del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9;
- h) sono state modificate alcune aperture esterne del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9.

Vi sono poi le opere relative alle D.I.A. presentate, che a parere dello scrivente sono inefficaci, e che pertanto sono anch'esse abusive:

- i) il traliccio modulare per carico scarico merci, la soletta in c.a. di appoggio, il muro di contenimento del terreno, la tramoggia in c.a. di scarico delle merci (D.I.A. n. 1333 del 09/03/2001);
- j) opere interne nel magazzino distinto col Foglio 40 Particella 678 (oggi 889 sub 9) per realizzare locali uso ufficio e un WC per il personale (D.I.A. n. 7017 del 31/12/2002);
- k) Installazione di due silos (ora rimossi), costruzione soletta in c.a. di ancoraggio e proseguimento muro in c.a. per il contenimento del terreno (D.I.A. n. 1469 del 14/03/2003).

Le difformità di cui alle lettere a), b), c), d), e), i) e k) non sono sanabili con le attuali normative e vanno pertanto demolite.

Le difformità di cui alle lettere f), g), h) e j) sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. 01/2015 e degli artt. 36 e 36bis del D.P.R. 380/01.

Ai fini della normativa sismica va redatta la Valutazione di Sicurezza (VdS) prevista per gli interventi "privi di rilevanza".

Il costo della Sanatoria Edilizia si può quantificare in larga massima in circa € 7.000,00 comprese le spese tecniche.

Il costo della demolizione delle strutture non sanabili, che è stato determinato con la redazione di un computo metrico estimativo, in cifra tonda, è pari a circa € 58.000,00, compresa l'I.V.A..

Le relative spese tecniche si possono quantificare, in larga massima, in circa € 8.000,00 compresa l'I.V.A..

Questi costi sono stati detratti dal valore di mercato stimato per determinare il valore di vendita giudiziaria.

L'immobile non è conforme ma è regolarizzabile.

8.2. *conformità catastale:*

Magazzino Particella n. 889 Sub 9

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti in Conservatoria.

L'attuale planimetria catastale è stata presentata in catasto con Dichiarazione di Nuova Costruzione, Protocollo n. 44335 del 20/05/2003 e non corrisponde con lo stato di fatto del magazzino.

Sono state realizzate delle modifiche ai fondelli interni ed alle aperture esterne (vedere minuta del rilievo allegata).

Magazzino Particella n. 889 sub 11

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti in Conservatoria.

L'attuale planimetria è stata presentata in catasto con Dichiarazione di Nuova Costruzione, Protocollo n. 44335 del 20/05/2003 e non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto del magazzino.

L'unica differenza è una finestra sul lato est che nella planimetria catastale è riportata come porta.

Potrebbe trattarsi di un errore grafico. (vedere minuta del rilievo allegata)

Corte Comune Particella n. 889 sub 6

Nella corte comune risultano realizzati vari manufatti e impianti che non risultano denunciati al catasto.

In particolare, sono stati realizzati:

- A. Un ripostiglio ricavato tra un muro di sostegno alla parete ovest del magazzino Particella n. 889 sub 11;
- B. Una tettoia, in parte tamponata con infissi in alluminio, sul lato nord del magazzino Particella n. 889 sub 9;
- C. Una tettoia sul lato ovest del magazzino Part. 889 sub 9;
- D. Un impianto di sollevamento a tazze per cereali, con relativa tramoggia in c.a. e vani tecnici, sul lato ovest del magazzino Part. 889 sub 9.
- E. Una piattaforma per pesare gli automezzi sul lato est del magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9.

Come esposto nel paragrafo "8.1 conformità edilizia" i manufatti di cui alle lettere A), B), C) e D) vanno demoliti e pertanto non è necessario alcun adempimento catastale.

Per quanto riguarda i due magazzini e la piattaforma per pesare gli automezzi è necessaria la presentazione delle Denunce di Variazione catastale con allegate le nuove planimetrie.

Potrebbe essere richiesta la presentazione del Tipo Mappale per riportare in mappa il sedime della piattaforma per pesare gli automezzi.

Costo per la regolarizzazione:

Presentazione del Tipo Mappale e delle Denunce di Variazione con allegate le nuove planimetrie catastali, costo presunto: € 2.000,00

8.3. conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

8.4. corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN ACQUASPARTA, STRADA DELLA CASELLA

MAGAZZINI

Locali di deposito con corte di pertinenza siti nel Comune di Acquasparta (TR), in Strada della Casella snc, al piano terra, della superficie commerciale di mq 959,80, per la quota di 1/1 della piena proprietà spettante a:

- nato a il c.f. bene personale;

Gli immobili oggetto di stima sono due magazzini (ex fabbricati agricoli) con corte esclusiva siti in Strada della Casella snc (ex Loc. Furapane), in una zona agricola limitrofa alla superstrada E45.

Il magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9, ha una superficie lorda di mq 440 circa; quello distinto con la Particella n. 889 sub 11, ha una superficie lorda di mq 440 circa.

Nella vendita è compresa la corte comune ai due magazzini, distinta con la Particella n. 889 sub 6.

La corte è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta, col Foglio n. 40 Particella n. 889, della superficie catastale di mq 3190 tra area coperta e scoperta.

L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le Particelle n. 1031, n. 1032 e n.1033, di cui l'Esecutato è comproprietario, ma che non sono pignorate e non fanno parte del lotto posto in vendita.

Pertanto l'eventuale Aggiudicatario dovrà promuovere una Causa Civile per costituire una Servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 del Codice Civile).

Coordinate GIS: 42,67775; 12,54492.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 9 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 418, superficie catastale totale mq 440, Rendita catastale Euro 647,64, indirizzo catastale: Strada della Casella snc, Piano terra;
- Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 11 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 420, superficie catastale totale mq 440, Rendita catastale Euro 650,74, indirizzo catastale: Strada della Casella snc, Piano terra;

intestati a:

nato a il c.f. per 1/1 della piena proprietà, bene personale.

Foglio n. 40, Particella n. 889 sub 6, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) - Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale: Strada della Casella snc, Piano terra; corte comune alle Particelle n. 889 sub 9 e n. 889 sub 11;

Derivanti da:

Variazione per Frazionamento e Fusione del 20/05/2003, in Atti del 20/05/2003 Protocollo n. 44335.

Confini: Particella n. 450, Particella n. 415, Particella n. 517, Particella n. 1032, Particella n. 1035, Particella n. 1034 e Particella n. 941.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è sito nel Comune di Acquasparta (TR), in Strada della Casella, (ex Località Furapane) in una zona prevalentemente agricola.

Il traffico è scarso.

I parcheggi sono insufficienti.

Nella zona non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

Autobus:

fermata a Km. 1,5 (extraurbana);

Treno:

Stazione Ferroviaria di Terni a km 2,5;

Aeroporto Leonardo da Vinci (Fiumicino):

a km 142;

Aeroporto S. Francesco di Assisi (Assisi):

a km 64;

Autostrada A1:

Casello di Orte a km 37;

Superstrada SS 3bis (E45):

svincolo a Km 2.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: (buono);

Esposizione: (buona);

Luminosità: (buona);

Panoramicità: (buona);

Stato di manutenzione generale: (sufficiente);

Servizi della zona: (insufficiente).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto di stima sono due magazzini (ex fabbricati agricoli) con corte esclusiva siti in Strada della Casella snc (ex Loc. Furapane), in una zona agricola limitrofa alla superstrada E45.

Il magazzino distinto con la Particella n. 889 sub 9 ha una superficie lorda di mq 440 circa; quello distinto con la Particella n. 889 sub 11 ha una superficie lorda di mq 440 circa.

Nella vendita è compresa la corte comune ai due magazzini, distinta con la Particella n. 889 sub 6.

La corte è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta col Foglio n. 40 Particella n. 889 della superficie catastale di mq 3190 tra area coperta e scoperta.

La corte ed i fabbricati nel P.R.G. ricadono in Ambito spazio urbano II.B – Zona industriale - Artigianale del Capoluogo Zona D3 – Zone Produttive Minori di Completamento (art. 28 NTA PRG PO) con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq. (Vedere paragrafo 7.2 conformità urbanistica)

L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le Particelle n. 1031, n. 1032 e n.1033, di cui l'Esecutato è comproprietario, ma che non sono pignorate e non fanno parte del lotto posto in vendita.

Pertanto l'eventuale Aggiudicatario dovrà promuovere una causa civile per costituire una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 del Codice Civile).

La proprietà è parzialmente recintata.

Nella corte è presente una piattaforma (delle dimensioni di m 3,00 x 8,00) per pesare gli automezzi.

Vi sono inoltre altri manufatti abusivi non sanabili che vanno demoliti. (Vedere paragrafo 8.1 conformità edilizia)

La costruzione dei magazzini risale all'anno 1971, per quello distinto con la Particella n. 889 sub 9, ed all'anno 1973, per quello distinto con la Particella n. 889 sub 11.

La struttura portante è di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato.

Le murature di tamponatura sono in blocchi di calcestruzzo; il manto di copertura del tetto è in tegole marsigliesi.

Magazzino Particella n. 889 sub 9.

Si sviluppa al piano terra ed è composto da tre locali di deposito, un disimpegno, un ufficio, un vano adibito a cucina (o mensa) ed un bagno, per una superficie utile di circa mq 403,93.

Nei locali di deposito il pavimento è in massetto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in lamiera con vetro singolo, le porte di accesso sono in lamiera di acciaio.

L'altezza netta interna varia da m. 3,58 all'imposta del tetto a m. 5,32 in corrispondenza del colmo.

Nei vani adibiti a cucina, ufficio, bagno e disimpegno i pavimenti (rialzati di circa cm 20 rispetto al piano di campagna) sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate, quelle della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Questi vani sono forniti di impianto elettrico ed idrosanitario.

L'altezza netta interna è di m. 2,84 ed è presente un controsoffitto.

Gli infissi interni sono in alluminio, alcuni con parti vetrate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro.

Magazzino Particella n. 889 sub 11.

Si sviluppa al piano terra ed è composto da due locali di deposito per una superficie utile di circa mq 418,52.

L'altezza netta interna varia da m. 3,44 all'imposta del tetto a m. 5,22 in corrispondenza del colmo.

Il pavimento è in massetto di cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in lamiera con vetro singolo; le porte di accesso sono in lamiera di acciaio.



CLASSE ENERGETICA:



Trattandosi di magazzini non è obbligatorio dotarsi di A.P.E..

CONSISTENZA:

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

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

La superficie commerciale della corte è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Fabbricato principale			
Magazzino Part. 889 sub 9	mq 370,00	100%	mq 370,00
Ufficio, bagno, cucina, disimp. Part. 889 sub 9	mq 70,00	120%	mq 84,00
Magazzino Part. 889 sub 11	mq 440,00	100%	mq 440,00
Corte Part. 889 sub 6- sup. fino a mq 25	mq 25,00	10%	mq 2,50
Corte Part. 889 sub 1 - sup. oltre mq 25	mq 3165,00	2%	mq 63,30
Totale	mq 4070,00		mq 959,80

Totale superficie commerciale:**mq 959,80**

Superficie Fondiaria del terreno (superficie catastale) mq 1280;

Indice Fondiario if = mc/mq 2;

Volumetria realizzabile: mq 1280 x 2 = mc 2560.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di Stima: Comparativo;
Monoparametrico in base al prezzo medio.





OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 08/11/2024;

Fonte di informazione: Atto Notaio Luigi Filippetti con sede in Terni, Repertorio n. 7466, trascritto a Terni il 13/11/2024 al n. 9330 del Registro Particolare;

Descrizione: tra gli altri immobili, fabbricati ad uso commerciale al piano terra con corte esclusiva di pertinenza, Foglio n. 40, Particelle n. 450 e n. 415 (Categoria D/8) del Catasto Fabbricati (e anche Terreni) del Comune di Acquasparta;

Indirizzo: Strada della Casella n. 9, Acquasparta;

Superficie commerciale: mq 2080;

Prezzo/Prezzo richiesto: € 105.200,00 pari a 50,58 €/mq.



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 18/01/2024;

Fonte di informazione: Atto Notaio Benedetta Dubini con sede in Orvieto, Repertorio n. 687, trascritto a Terni il 23/01/2024 al n. 618 del Registro Particolare;

Descrizione: tra gli altri immobili, magazzino di pertinenza al piano terra, Foglio n. 49, Particella n. 160 sub 4 (Categoria C/2) del Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta;

Indirizzo: Via dei Murelli n.13, Acquasparta;

Superficie Commerciale: mq 74;

Prezzo/Prezzo richiesto: € 10.000,00 pari a 135,14 €/mq.



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 15/06/2022;

Fonte di informazione: Atto Notaio Luigi Silvestri Sconocchia con sede in Perugia, Repertorio n. 4865, trascritto a Terni il 27/06/2022 al n. 5507 del Registro Particolare;

Descrizione: tra gli altri immobili, magazzino al piano terra, Foglio n. 50, Particella n. 455 sub 4 (Categoria C/2) del Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta;

Indirizzo: Via Tiberina, Loc. Le Capanne nn. 5-7;

Superficie commerciale: mq 756;

Prezzo/Prezzo richiesto: € 75.800,00 pari a 100,26 €/mq.



La ricerca dei magazzini comparabili, come quelli oggetto di stima, ha riguardato i Fogli n. 40, n. 31, n. 39, n. 42, n. 49, n. 50, della Mappa Catastale del Comune di Acquasparta, per il periodo dal 01/01/2022 al 16/03/2025.

La ricerca si è orientata verso immobili paragonabili per superficie con quelli da stimare, nelle Categorie Catastali C/2, D/1 e D/8.

Da questa ricerca sono stati reperiti tre atti di compravendita, ma l'elaborazione dei dati con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) non ha prodotto risultati soddisfacenti in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza.

Quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio.

Lo scrivente ha anche effettuato delle ricerche relative ad annunci di vendita su siti internet specializzati, riguardanti immobili simili nel Comune di Acquasparta.

I prezzi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Comune di Acquasparta, per la zona R2 – Extraurbana/Rurale, per il secondo semestre 2024, per capannoni tipici con "Stato Conservativo Normale", variano da € 285,00 ad € 475,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Altri dati reperiti sono quelli del Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Perugia e Terni.

Nel I Trimestre 2025, nel Comune di Acquasparta, i prezzi medi dei capannoni da ristrutturare sono stati variabili da € 200,00 ad € 400,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Visto quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche degli immobili da stimare, lo scrivente ritiene congruo adottare il valore unitario di € 200,00 al metro quadro di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	
Valore Magazzini e corte:	mq 959,80 x €/mq 200,00 = € 191.960,00

RIEPILOGO VALORI CORPO	
1/1 Piena Proprietà:	€ 191.960,00

VALORE DI MERCATO	
Calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	€ 191.960,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come esposto nel paragrafo “Sviluppo Valutazione” lo scrivente ha ricercato delle compravendite di magazzini comparabili con quelli oggetto di Esecuzione Immobiliare, in modo da poterli stimare con il metodo del confronto di mercato (M.C.A., Market Comparison Approach) che perviene al valore di mercato del bene mediante la sua comparazione, con i dovuti aggiustamenti, ad immobili simili recentemente alienati.

La ricerca ha prodotto tre compravendite; ma l'elaborazione dei dati delle compravendite non ha prodotto risultati soddisfacenti in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza.

Quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Il valore finale si deve intendere sempre a corpo e per l'immobile così come visionato e riprodotto nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I., “Listino dei prezzi degli Immobili sulle Piazze dell’Umbria”, annunci di vendita su siti internet specializzati.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore intero	Valore Diritto
Magazzini e corte	mq 959,80		€ 191.960,00	€ 191.960,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 75.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 116.960,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 17.544,00

Redazione di A.P.E.:

€ 0,00

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

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 99.416,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda:

€ 99.500,00

Terni, 23/05/2025

L'Esperto
Geom. Marco Giuliani

