



TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE FALLIMENTARE

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

"XXXXXXXXXXXXXXXXX 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

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

~ 2 ~

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 XXXXXXXXXXXXXXX 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.

Tutti i beni immobili di seguito elencati, catastalmente risultano alla **Soc. XXXXXXXXXXXXXXX Spa con sede in Terni, P.IVA 00557130556.**

a) Immobili inseriti nel ramo d'Azienda oggetto dell'attuale contratto di affitto con la Ternedil Srl:

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 XXXXXXXXXXXXXXX su tre lati (part.lle 303 – 311 – 539 – 306), strada pubblica (

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 socXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. sul lato nord (p.lla 312), area in proprietà ASM sul lato ovest (p.lla 311), area in proprietà XXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXX p.lla 611, strada privata proprietà XXXXXXXXXXXXXXX (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 superficie catastale di Mq. 560; - **1158**, bosco ceduo, Classe 3[^], della superficie 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

~ 4 ~

complessivamente della superficie catastale di Mq. 7.822.

Confini: Strada di lottizzazione (insistente sulle part.lla 776 – 791) Capannone di proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 25), Proprietà Soc.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXs.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. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (sub 10), vano scala
condominiale (sub.43) spazi comuni su più lati;

Confini garage: Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 24), Proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (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"

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.

“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”

omissis

~ 7 ~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

“LOTTO 7”

~ 19 ~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

c1) Appartamento di civile abitazione sito in Terni Loc. Toano, Strada di Torrione n.168 (o Via Monte Totagna n°168).

L'edificio di recente costruzione (anno 2010) di cui è parte la porzione immobiliare in esame, è **sito nella zona periferica del Comune di Terni, in Loc. Toano, Strada di Torrione, n. 168**; lo stesso è sviluppato su tre piani fuori terra e uno entro terra di una schiera di fabbricati plurifamiliari.

La zona è servita nelle immediate vicinanze da tutte le infrastrutture sociali e commerciali.

La struttura dell'edificio è in C.A., i solai interpiano sono in latero-cemento, il solaio di copertura è a falde con struttura in legno lamellare e manto di copertura in lamiera di rame, le pareti perimetrali sono in laterizio, le tramezzature interne sono in parte di cartongesso ed in parte in laterizio.

L'appartamento, destinato a civile abitazione è sviluppato su due livelli piano primo e secondo (soppalco); attualmente è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno ed una camera da letto, portico e terrazza al piano primo e da disimpegno, camera da letto e bagno al piano secondo (soppalco).

I due livelli sono tra loro resi comunicanti da una scala interna.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura 30x30 al piano primo ed in parquet al piano secondo (soppalco).

La scala interna è a rampa unica con struttura in legno.

I bagni hanno le pavimentazioni in ceramica e le pareti rivestite in ceramica per un'altezza di ml.2,00. Tutte le pareti interne in laterizio ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate; le tramezzature in cartongesso sono tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato colore bianco, gli infissi delle finestre sono in legno con vetro termico e persiane metalliche blindate.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

I bagni sono dotati di vaso igienico, doccia, bidet e lavabo quello al piano primo e di vaso igienico, vasca, bidet e lavabo quello al piano secondo (soppalco).

Il terrazzo fronte nord e il portico fronte sud, hanno pavimenti in gres 30x30 e parapetti in ferro verniciato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria posta all'esterno sul portico d'ingresso, i radiatori sono in alluminio.

L'impianto elettrico, sottotraccia è provvisto di interruttore magnetotermico salvavita.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico-sanitario, impianto citofonico e TV.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

Non è stata fornita l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Si precisa che:

- al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose.
- Durante il sopralluogo, all'interno dell'appartamento erano nettamente percepibili sinistri scricchiolii presumibilmente causati dalla errata posa in opera dei materiali costituenti il manto di copertura (lastre in rame); di questo se ne terrà conto nella parte della valutazione in quanto è necessario un intervento di rimessa in pristino.
- Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di 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 quanto sopra, essendo l'unità immobiliare di che trattasi facente parte di una lottizzazione edilizia denominata " Il Fontanile" (comprendente più comparti) e in particolare del Comparto "5", costituito da diverse unità immobiliari per le quali non è possibile al momento effettuare una verifica dettagliata complessiva al fine di stabilire le volumetrie effettivamente realizzate, in quanto, andrebbero verificati i volumi dell'intero comparto, lo scrivente, cautelativamente, non avendo al momento la possibilità di accertare la sanabilità del bene in esame in funzione dell'eccedenza della cubatura realizzata ovvero la sua rimessa in pristino, ritiene di dover apportare al valore ordinario dell'immobile in questione un deprezzamento (in caso di una eventuale rimessa in pristino) pari al 20% (Cfr. tabella delle valutazioni).

"LOTTO 8"

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

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
	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 SCOPERTA DI PERTINENZA	1934,00	/	/
				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 al 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	/

~ 25 ~

			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		

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. XXXXXXXXXXXXXXXX.

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

					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

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 SUDETTA 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

			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®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

~ 29 ~

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

		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	Differmità: La planimetria catastale fg. 82 p.la 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
	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	MANUFATTO PREFABBRICATO	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta un manufatto prefabbricato posto sull'area p.la 611 ed in parte sull'area p.la 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
				AREA URBANA CABINA METANO (P.S1)	Nessuna difformità rilevata Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta che, la suddetta cabina in muratura posta sull'area p.la 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 entità 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

~ 30 ~

		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 o Fabbri cato	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. XXXXXXXXXXXXX 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. XXXXXXXXXXXXX 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. XXXXXXXXXXXXX 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

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 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

		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”

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE® **“LOTTO 7”****c1) – LOTTO 7 – Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Torrione n.168 (o Via Monte Totagna n°168).**

Sono stati riscontrati i seguenti rapporti condominiali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione presenta aree in comune con altre unità immobiliari, e risulta costituito un condominio, di cui il XXXXXXXX risulta Amministratore pro-tempore.

Come da richiesta effettuata dal sottoscritto in data 05/06/2017, relativamente ai vincoli, dotazioni e/o spese della suddetta unità immobiliare, con nota del 06/06/2017 l'Amministratore comunicava quanto segue:

- 1 - La quota millesimale attribuita all'unità immobiliare è di 40,730 millesimi.
- 2 - I millesimi delle parti comuni ammontano a 40,730 millesimi.
- 3 - Non mi sono mai state fornite dal proprietario dell'immobile informazioni in merito anche se dal momento in cui c'è stato il passaggio delle consegne dell'aprile 2016 ho immediatamente richiesto a mezzo PEC la compilazione dell'anagrafica condominiale e la comunicazione di tutte le risposdenze degli impianti alla vigente normativa.

Il riscaldamento è autonomo e non condominiale e tutti gli oneri sono a carico del proprietario.

~ 35 ~

4 - La XXXXXXXXXXXXXXX è debitrice nei confronti del condominio di € 872,58 (come da estratto conto allegato).

5 - Il condominio ha deliberato spese di manutenzioni straordinarie per la sostituzione delle 4 testate delle lampade del lampione della piazzetta condominiale con testate LED e l'impermeabilizzazione della piazzetta condominiale (allego verbale di approvazione e relativi bilanci e riparti)

6 - Le spese ordinarie ammontano ad € 26 / mese (€ 312,00 / anno) come da preventivo allegato per la gestione 01/02/2017 - 31/01/2018.

Per una più chiara lettura si rimanda all'allegato n. 4

“LOTTO 8”

omissis

omissis

N.B. Al momento della vendita degli immobili di cui ai lotti nn. 4 – 7 – 8 -9 dovrà essere richiesto ai rispettivi amministratori l'aggiornamento dei debiti condominiali.

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 per 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 comporta obiettive difficoltà quando non esiste un ampio numero di dati di riferimento.

~ 37 ~

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	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
		700	900	400	500	250	350
		min €		max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m ³		100/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha		20.000/Ha			

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



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

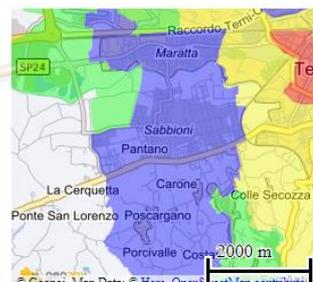
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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



LOTTO 4



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, SETTEGANI, PORCIVALLE, CASTELCOLLE - MC**

Codice zona: **D6**

Microzona: **100**

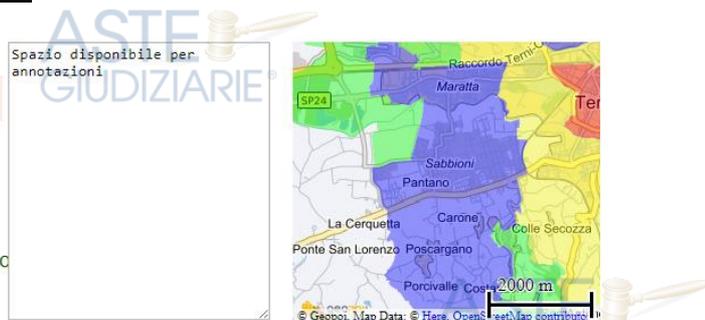
Tipologia prevalente: **Capannoni industriali**

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	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



LOTTO 5-6



~ 40 ~



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				
	Artigianale	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	600	300	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		45/m ³				120/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				30.000/Ha			

LOTTO 7

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.ZENON
E, TUILLO, TOANO, SAN CARLO

Codice zona: C19

Microzona: 100

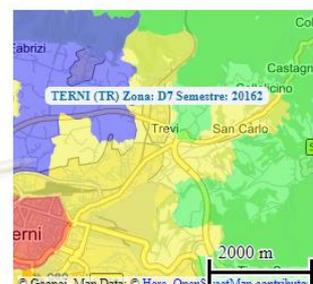
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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**

~ 41 ~

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/VILL.MATTEOTTI, CESURE, VALENZA, CAMPOMICCIO - DA VIA 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

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

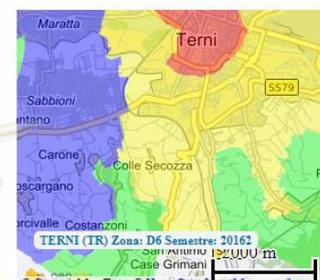
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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.



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 li 28/08/2017

IL TECNICO

Geom. Marco DELLA SALA

Allegati:

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

- **ALLEGATO "2"**:

- **ALLEGATO "3"**:

- **ALLEGATO "4"**:

- **ALLEGATO "5"**:

- **ALLEGATO "6"**: Documentazione Fotografica;

- **ALLEGATO "7"**:

omissis

omissis