



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[OMISSIS] S.r.l.

DEBITORE:

[OMISSIS]

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Dott. Marco Panebianco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2023

TECNICO INCARICATO:

Dott.Ing. FABIO SANTORO

CF: SNTFBA68R26Z133X

con studio in TERNI (TR) VIA G.FERRARIS n.38 telefono: 0744424824

email: fabsantoro@tiscali.it PEC: fabio.santoro3@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - capannone artigianale con annessa corte di pertinenza ad OTRICOLI Strada Flaminia n.47, della superficie commerciale di **941,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un capannone a destinazione artigianale, posto all'interno di un'area di 1350mq complessivi (coperto e scoperto).

L'edificio ha una superficie in pianta lorda di 720mq ed è costituito da due parti adiacenti di cui:

- la parte posta ad est è distribuita su unico livello fuori terra, in muratura portante di tufo e copertura leggera in lamiera metallica sostenuta da profili metallici

- la parte posta ad ovest è distribuita su due livelli fuori terra, con struttura portante in muratura di tufo, ospita al piano terra locali adibiti a laboratorio e servizi annessi, mentre al piano primo, accessibile tramite scala esterna, ospita locali adibiti ad uffici e mostra prodotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna variabile (vedasi planimetria allegata)

Identificazione catastale:

foglio 11 particella 185 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 716 mq, rendita 7.260,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Flaminia, piano: T-1, intestato a [OMISSIS], derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:

Ente urbano da 1350mq: confina a Nord-Est con particella 189, a Sud-Est con particella 18, a sud-ovest con le particelle 181-182-188-175, a nord-est con la particella 189 e con la sede stradale della Via Flaminia SS3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile costruito nel 1963 (data desunta da dichiarazione del Sindaco del Comune di Otricoli in riferimento alla Concessione edilizia originaria)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale (esterna lorda) complessiva unità principali:	941,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.859,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 192.800,00
Data della valutazione:	05/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società [OMISSIS] Snc di [OMISSIS] & C. che vi esercisce l'attività di produzione infissi, non risulta a tale proposito alcun contratto registrato.

Quanto sopra con l'eccezione del locale magazzino posto all'estremità sud-est del capannone, che risulta sigillato ad opera della curatela fallimentare della società [OMISSIS] S.r.l. (curatore Avv. Marco DePascalis) per il deposito dei beni soggetti alla procedura, pertanto allo stato attuale non risulta a disposizione della [OMISSIS] Snc. né del proprietario esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

La certificazione risale sino ad un atto di provenienza antecedente di almeno 20 anni alla trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella suddetta certificazione.

Si osserva che l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita riportano come dati catastali dell'immobile una categoria C3 per una superficie di 659mq (tratti dal contratto di mutuo e dall'ipoteca del 2004); la visura catastale attuale riporta una categoria D7 per una superficie di 716mq a fronte della variazione in atti dal 29/10/2007 per ampliamento del fabbricato e diversa distribuzione degli spazi interni ed il successivo inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 06/07/2004 a firma di Fabiana Togandi ai nn. 2768/702 di repertorio, iscritta il 07/07/2004 a Terni ai nn. 8032/1888, a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A., contro [OMISSIS] ([OMISSIS] debitore non datore di ipoteca), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000 €

Importo capitale: 200.000 €

Durata ipoteca: 15 anni.

ipoteca legale cancellata, stipulata il 27/10/2005 a firma di P.Uff. SE.RI.T Terni ai nn. 4779 di repertorio, iscritta il 11/11/2005 a Terni ai nn. 3637/13948, derivante da Ipoteca legale esattoriale. Annotazione n.1098 del 25/05/2006 per cancellazione totale.

ipoteca volontaria, stipulata il 02/05/2002 a firma di Notaio Ruggero Imbellone ai nn. 48484/9358 di repertorio, iscritta il 10/05/2002 a Terni ai nn. 917/4805, a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000 €.

Nell'atto di mutuo del 06/07/2004 (art.11) viene dichiarato che la parte mutuataria si obbliga ad estinguere il debito a mezzo della parte mutuante con il ricavato del presente mutuo.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/1998 a firma di Notaio Luciano Clericò ai nn. 99735 di repertorio, iscritta il 27/10/1998 a Terni ai nn. 1598/9411, a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a., derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 129.114,23 €.

Nell'atto di mutuo del 06/07/2004 viene dichiarato che il debito è stato estinto (art.11).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 08/07/2023 a firma di U.G. Avigliano Umbro ai nn. 1313 di repertorio, trascritto il 26/07/2023 a Terni ai nn. 8468/6304, a favore di [OMISSIS] S.r.l., contro [OMISSIS], derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[OMISSIS] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 24/02/1983 a firma di Luciano Clericò ai nn. 10371 di repertorio, trascritto il 25/02/1983 a Terni ai nn. 1319.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[OMISSIS] S.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, stipulato il 08/05/1979 a firma di Diodato Imbellone ai nn. 47132/3834 di repertorio, trascritto il 25/05/1979 a Terni ai nn. 1915/365.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n.2/1963, per lavori di Costruzione capannone, rilasciata il 08/05/1963 con il n. 2 di protocollo.

Atto non rinvenuto, citato nella certificazione a firma del Sindaco del Comune di Otricoli prot.2596 del 05/06/1985.

Autorizzazione 2195/1986, intestata a [OMISSIS], per lavori di Apertura di passo carrabile, rilasciata il 13/02/1986 con il n. 2195 di protocollo.

Concessione edilizia 2899/1986, intestata a [OMISSIS], per lavori di Cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 29/07/1986 con il n. 2899 di protocollo,

Agibilità del 27/09/1986 con il n. 4752 di protocollo.

Cambio destinazione d'uso da capannone agricolo ad artigianale

Concessione edilizia 6280/1989, intestata a [OMISSIS], per lavori di Sopraelevazione e rifacimento copertura, rilasciata il 24/03/1989 con il n. 6280 di protocollo.

Concessione edilizia 173/94, intestata a [OMISSIS], per lavori di Ristrutturazione capannone e sopraelevazione per realizzazione appartamento custode ed esposizione, rilasciata il 05/09/1996 con il n. prot.5445 di protocollo.

Agibilità non rinvenuta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D - Artigianale/Industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20 Zona D artigianale e industriale.

Sono individuate nel territorio del comune di Otricoli le zone D, zone produttive a destinazione mista, per impianti artigianali industriali, commerciali all'ingrosso ed al dettaglio.

1) destinazione d'uso

Nelle zone D sono compatibili destinazioni artigianali, industriali, commerciali e per servizi, sia pubblici che privati. In tali zone sono vietati gli insediamenti nocivi di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto dei regolamenti e delle leggi igienico-sanitarie vigenti. Nelle zone D è ammessa destinazione residenziale per il custode per una volumetria massima di mc 500. Per una superficie utile coperta non superiore al 45% di quella consentita, in tali zone sono permesse attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso. Relativamente alla superficie destinata al commercio sono altresì ammesse attività di pubblico servizio, di ristoro, servizi ricreativi e per il benessere fisico, discoteche.

Norme di edificabilità:

2) indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria delle aree D è uguale a 0,5 mq/mq. Nelle aree di nuova edificazione l'indice va applicato all'intera area oggetto del comparto o del perimetro d'area destinata, comprensiva anche della superficie destinata a verde pubblico. Nelle aree già edificate la superficie utile coperta esistente, computata su più piani, va compresa nel computo della superficie utile coperta totale. Il lotto edilizio minimo per la realizzazione degli interventi è pari mq 2.000.

3) altezze e distanze

In tutte le aree D non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 8,50 esclusi i silos, i serbatoi, i comignoli. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri; la distanza tra fabbricati non può essere inferiore a dieci metri; la distanza dalla strada non può essere inferiore a 5 metri.

4) standards urbanistici

Nelle zone D si prescrivono per le destinazioni commerciali almeno 100 mq di area per attrezzature pubbliche o di uso pubblico ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio di destinazione commerciale insediata. Di questi 100 mq di attrezzatura una misura non inferiore al cinquanta per cento deve essere destinata a parcheggio, escluse le sedi viarie. Ai fini dell'applicazione degli standards, sono computabili, oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. I suddetti standards pubblici per destinazioni commerciali e per esercizi pubblici nelle zone D già edificate vanno reperiti all'interno del singolo lotto di proprietà, in area scoperta e contigua alla viabilità pubblica esistente secondo convenzione o atto d'obbligo con la Pubblica Amministrazione. Ai fini del rispetto degli standards, possono computarsi aree esterne al lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

5) interventi e modalità di attuazione

Nelle zone D non edificate l'attuazione è consentita con piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. Relativamente a edifici esistenti sono comunque permesse con intervento diretto opere interne, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad 1/3 della superficie utile coperta esistente. E' altresì consentita con intervento diretto la nuova costruzione dell'abitazione di guardiana, purché corredata di studio unitario relativo all'intero lotto minimo di intervento e alla previsione delle altre destinazioni di zona. Nei progetti allegati all'istanza del titolo abilitativo d'opera, dovranno essere indicate le diverse destinazioni d'uso di fatto e di progetto, differenziando le superfici destinate alla vendita, ad uffici, a deposito o magazzini, a servizi e parcheggi, al carico ed allo scarico delle merci nonché a verde.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio ottenuto con Concessione n.173/1994, rispetto al quale non è stata ottenuta l'Agibilità.

- 1) All'interno del magazzino centrale è stato realizzato un locale soppalcato sopra il bagno, accessibile tramite scala metallica, con contestuale innalzamento locale della copertura rispetto al livello della falda del capannone.

Non sono stati rinvenuti progetti e pratiche strutturali riguardanti tale intervento.

L'intervento risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Rimozione del locale soppalcato e della sovracopertura con ripristino del piano di falda circostante: €. 6.500,00 (presunti)

- 2) Diversa disposizione delle tramezzature interne sia nel laboratorio al piano terra, sia al piano primo locali uffici; diversa destinazione d'uso di parte dei locali al piano primo, previsti come abitazione del custode ed ora utilizzati come uffici/esposizione; mancata realizzazione di due scale interne di accesso al piano primo.

L'intervento risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso ed opere interne: €. 3.000,00 (presunti)

Non viene considerato l'onere di progettazione e realizzazione delle scale interne di accesso al piano primo (si veda punto seguente).

- 3) Realizzazione di scala esterna aperta in carpenteria metallica e balcone di sbarco, per l'accesso al piano primo, in luogo di scale interne previste a progetto. Non sono state rinvenute pratiche edilizie o strutturali riguardanti tale intervento.

Il corpo scala mantiene una distanza di 6,15m dal fabbricato antistante provvisto di finestre ed una distanza stimabile in circa 5 metri dal confine di proprietà (non identificato).

L'intervento risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Demolizione del corpo scala e del balcone esterni: €. 5.000,00 (presunti)

Non viene considerato l'onere di progettazione e realizzazione delle scale interne di accesso al piano primo previste a progetto.

- 4) Rivestimento esterno di parte del fabbricato sui fronti nord-ovest e sud-ovest, mediante pannelli sandwich in lamiera coibentati, con chiusura di un'apertura finestrata al piano primo e di tre aperture finestrate al piano terra; mancanza di un'apertura finestrata al piano terra del laboratorio sul fronte nord-est; conseguenti variazioni dei prospetti dell'edificio.

L'eventuale regolarizzazione è subordinata dalla verifica dei rapporti aeroilluminanti dei locali interessati dall'occlusione delle finestrate previste a progetto.

L'intervento risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche: €. 2.000,00 (presunti) – o in alternativa ripristino dello stato di progetto delle aperture.

- 5) Chiusura di una veranda al piano primo in corrispondenza dell'angolo ovest, mediante infisso vetrato a tutta altezza; eliminazione di una veranda al piano primo sul fronte sud-ovest con conseguente variazione prospettica ed ampliamento volumetrico degli ambienti.

L'intervento risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Ripristino della situazione assentita di progetto per le due verande: €. 3.000,00 (presunti)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piano terra: diversa posizione delle tramezzature interne al laboratorio; non presente accesso pedonale dall'esterno lato sud-ovest; diversa disposizione delle aperture finestrate della zona a due livelli.
- Piano primo: diversa disposizione delle tramezzature interne; la veranda all'angolo ovest è sostituita da infisso vetrato a tutta altezza.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica DOCFA: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

L'attuale visura catastale riporta una classificazione in categoria D/7 diversa da quella contenuta nell'atto di pignoramento (categoria C/3).

Attualmente l'edificio è distribuito ai piani terra e primo per una superficie catastale di 716mq, mentre nell'atto di pignoramento è descritto come distribuito al solo piano terra con una superficie catastale di 659mq.

Le modifiche catastali risalgono al 29/10/2007 a fronte di ampliamento e diversa distribuzione di spazi interni (vedasi pratiche edilizie elencate).

BENI IN OTRICOLI – STRADA FLAMINIA 47

CAPANNONE ARTIGIANALE

capannone artigianale con annessa corte di pertinenza ad OTRICOLI, Strada Flaminia n.47, della superficie commerciale di **941,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un capannone a destinazione artigianale, posto all'interno di un'area di 1350mq complessivi (coperto e scoperto).

L'edificio ha una superficie in pianta lorda di 720mq ed è costituito da due parti adiacenti di cui:

- quella posta ad est è distribuita su unico livello fuori terra, in muratura portante di tufo e copertura leggera in lamiera metallica sostenuta da profili metallici

- quella posta ad ovest è distribuita su due livelli fuori terra, con struttura in muratura di tufo, ospita al piano terra locali adibiti a laboratorio e servizi annessi, mentre al piano primo, accessibile tramite scala esterna, ospita locali adibiti ad uffici e mostra prodotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna variabile nei diversi locali (vedasi planimetria allegata).

Identificazione catastale:

foglio 11 particella 185 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 716 mq, rendita 7.260,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Flaminia, piano: T-1, intestato a [OMISSIS], derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:

Ente urbano da 1350mq: confina a Nord-Est con particella 189, a Sud-Est con particella 18, a sud-ovest con le particelle 181-182-188-175, a nord-est con la particella 189 e con la sede stradale della Via Flaminia SS3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Otricoli, Magliano Sabina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi pubblici sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona archeologica di Otricoli.

COLLEGAMENTI

autobus locale distante 350m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Autostrada (Magliano Sabina), distante 3,2km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio adibito ad attività produttiva artigianale, realizzato presumibilmente nel 1963, con muratura portante in blocchi di tufo e copertura in lamiera metallica grecata; il fabbricato comprende vari locali laboratorio e magazzini al piano terra, con servizi annessi e locali adibiti ad uffici al piano primo.

Il fronte nord-est ed il fronte sud-est sono privi di intonaco esterno.

Accedendo al piano terra tramite una porta pedonale vetrata in alluminio sul fronte nord-ovest provvista di cancellata metallica, si trova un locale disimpegno dal quale si accede ad un ulteriore locale di servizio, nel quale è posto il quadro elettrico generale, e di seguito al servizio igienico provvisto di lavabo e vaso a cacciata.

Dal disimpegno si accede poi all'ambiente principale adibito a laboratorio, con una prima parte di altezza 3,18m (sottostante al piano uffici), una seconda parte con copertura a falde in lamiera con altezza al colmo di 6,22m ed una terza parte con medesima copertura ma con altezza al colmo di 5,56m.

Le pareti interne sono intonacate a civile, la copertura in lamiera è a vista, sulle pareti laterali sono presenti infissi vetrati di vario tipo e dimensioni. E' presente un primo portone carrabile a quattro ante sul fronte sud-ovest adducente alla corte esterna di proprietà.

Impianto di distribuzione FM a vista in tubazioni di materiale plastico, prese industriali a muro ed illuminazione realizzata con plafoniere fluorescenti lineari e proiettori al colmo delle falde.

Pavimentazione in battuto di cemento in discrete condizioni.

Da tale ambiente è possibile accedere tramite passaggio pedonale ad un secondo ambiente, attualmente adibito a magazzino, avente medesime caratteristiche costruttive del precedente, con copertura a falde in lamiera con altezza al colmo di 5,56m.

All'interno di tale ambiente è presente un servizio igienico in pessime condizioni; sopra tale servizio igienico è presente un locale soppalcato con struttura in carpenteria metallica, accessibile tramite scala metallica, con innalzamento della falda di copertura; tale locale soppalcato non risulta essere presente nelle pratiche edilizie né nella planimetria catastale, così come l'innalzamento della copertura; non si hanno evidenze di autorizzazioni sismiche della struttura portante in carpenteria.

L'ambiente è provvisto di infissi sulle pareti laterali e di un portone carrabile con quattro ante in ferro sul fronte sud-ovest adducente alla corte di proprietà. Presente un quadro elettrico e la distribuzione elettrica con tubazioni plastiche a vista, prese industriali a muro ed illuminazione realizzata con plafoniere fluorescenti lineari a soffitto.

Pavimentazione in battuto di cemento in discrete condizioni, intonaco interno in cattive condizioni.

Il terzo ambiente al piano terra, sul lato sud-est del fabbricato è accessibile unicamente dalla corte esterna, tramite un portone carrabile con ante metalliche cieche. L'ambiente ha le medesime caratteristiche costruttive dei precedenti, con copertura in lamiera con altezza al colmo di 5,56m.

Nel volume è presente un servizio igienico provvisto di lavabo, vaso a cacciata e piatto doccia, in pessime condizioni e probabilmente inutilizzabile.

Pavimentazione in battuto di cemento in discrete condizioni; intonaco interno in cattive condizioni.

Il piano primo posto sulla parte nord-ovest del fabbricato è accessibile tramite scala metallica esterna; non si hanno evidenze di autorizzazioni edilizie e sismiche relativamente a tale scala esterna ed al ballatoio di sbarco. Al piano primo si accede in un ampio locale adibito a mostra ed ufficio, da tale ambiente sono raggiungibili un ulteriore locale adibito ad ufficio ed un servizio igienico provvisto di lavabo, vaso a cacciata e piatto doccia.

Pavimentazione in ceramica, pareti interne intonacate a civile, infissi perimetrali in alluminio.

Si osserva che la facciata nord-ovest e la facciata sud-ovest del corpo di fabbrica distribuito su due livelli, sono ricoperte con una pannellatura sandwich in lamiera ed isolante intermedio.

I locali al piano terra sono sprovvisti di impianto di climatizzazione. Gli ambienti al piano primo sono serviti da due pompe di calore elettriche con rispettive unità interne split a parete.

Sul fronte nord-est sono presenti tubazioni di scarico in PVC a vista, fissate alla parete perimetrale; tali tubazioni collegano il servizio igienico al piano terra e quello al piano primo, nonché i pluviali di raccolta delle acque meteoriche della copertura. Secondo uno schema planimetrico allegato alla pratica edilizia del 1994 è presente lo scarico in pubblica fognatura corrente sul lato opposto rispetto alla Via Flaminia, con interposizione di fossa Imhoff.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Ad anta singola realizzato in profili metallici. Cancelli metallici per l'accesso dell'area di piazzale sul lato sud-ovest. Apertura manuale.

nella media



infissi esterni: varie tipologie realizzati in metallo. Mediocri condizioni per gli infissi perimetrali degli ambienti laboratorio e magazzini

mediocre



infissi esterni: Infissi ad ante vetrate realizzati in alluminio. Infissi in buone condizioni per i locali uffici al piano primo

al di sopra della media



Manto di copertura: realizzato in Lamiere grecate, coibentazione assente. Copertura a doppia falda dei locali al piano terra.

nella media



pareti esterne: costruite in Muratura in blocchi di tufo con coibentazione assente, il rivestimento ad intonaco su parete sud-ovest, nessun rivestimento su pareti nord-est e sud-est. Il corpo di fabbrica a doppio livello presenta le facciate sud-ovest e nord-ovest rivestite con pannelli sandwich con coibentazione.

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media



pavimentazione esterna: Il piazzale attorno all'edificio sui lati nord-ovest e sud-ovest presenta il fondo in ghiaia in discrete condizioni.

al di sotto della media



Portoni di ingresso: Portone di accesso al primo locale laboratorio in buone condizioni, a quattro ante a libro coibentate con luci superiori. Portone di accesso al locale intermedio in lamiera metallica e vetrata in discrete condizioni. Portone di accesso al locale magazzino in lamiera metallica in cattive condizioni.

al di sotto della media



Degli Impianti:

elettrico: Alimentazione prese industriali e civili, illuminazione. conformità e progetti: Non rinvenuti. Quadro generale nel disimpegno di ingresso al piano terra. Quadro secondario nel magazzino intermedio al piano terra.

nella media




climatizzazione: n.2 pompe di calore ad espansione diretta nei locali al piano primo, con unità interne split. Piano terra non climatizzato. Conformità: Non rinvenuta


nella media




idrico: Alimentazione servizi igienici nella parte nord-ovest con alimentazione da acquedotto pubblico.
conformità: Non rinvenuta

nella media 

fognatura: Scarico in pubblica fognatura tramite fossa Imhoff (da progetto del 1994); tubazioni a vista in PVC all'interno dell'edificio e sulla facciata nord-est.
conformità: Non rinvenuta

al di sotto della media 

Delle Strutture:
copertura: a doppia falda in lamiera grecata metallica senza coibentazione

Al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA stimata:



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*

descrizione	Superficie utile [m ²]	Consistenza (SEL) [m ²]		indice		Commerciale [m ²]
Superficie laboratorio al piano terra	303,24	320,80	x	100%	=	320,80
Bagno piano terra	4,31	5,96	x	100%	=	5,96
Ingresso e refettorio	20,83	23,83	x	100%	=	23,83
Magazzino piano terra	9,82	12,29	x	100%	=	12,29
Magazzino centrale	189,6	202,73	x	100%	=	202,73
Magazzino con accesso esterno	141,60	154,35	x	100%	=	154,35
Uffici piano primo	142,95	158,09	x	100%	=	158,09
Corte esterna		630,00	x	10%	=	63,00
Totale		1508,05				941,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile in funzione della disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati ad uso artigianale/commerciale posti nella zona periferica di Otricoli.

Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI), si basa sulla reperibilità di un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

Viene quindi utilizzato quale parametro di valutazione la superficie commerciale, considerando in modo opportuno la posizione dell'immobile, la sua accessibilità e visibilità dalla pubblica via, le dimensioni in altezza interna, la qualità degli impianti tecnologici, la presenza di uffici di pertinenza, lo stato di conservazione e manutenzione.

La ricerca di comparabili per l'immobile oggetto di stima fornisce purtroppo dati piuttosto limitati e solo parzialmente utilizzabili, principalmente a causa delle insufficienti informazioni tecniche estrapolabili dagli atti di compravendita. Nel caso specifico la ricerca è stata condizionata dalle limitate dimensioni del mercato nella zona di Otricoli per quanto riguarda gli immobili ad uso artigianale/industriale, l'indagine ha pertanto consentito di individuare solo due compravendite utili, di cui una è però relativa ad un immobile a destinazione mista commerciale/ricettiva per cui è stata necessariamente esclusa dal confronto.

Vengono impiegati i seguenti parametri di confronto:

1. data della compravendita,
2. anzianità della costruzione,
3. area esterna carrabile di pertinenza,
4. altezza interna del capannone
5. accessibilità e visibilità dalla pubblica via,
6. consistenza dei locali accessori (uffici),
7. condizioni generali e livello di manutenzione,
8. condizioni degli impianti tecnologici
9. area di parcheggio interna o esterna

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/01/2018

Fonte di informazione: Rogito Notaio Pasqualini rep.67693/20590

Descrizione: porzione di capannone artigianale

Indirizzo: Loc. Moletta – Strada Flaminia snc - Otricoli

Superfici principali e secondarie: 551

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 245.000,00 pari a 444,65 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	245.000,00
Consistenza	941,05	551,00
Data (mesi)	0	71,00
Prezzo unitario	-	444,65
Anzianità costruzione	30	18
Area esterna carrabile di pertinenza	630,00	500,00
Altezza interna del capannone	4	6
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	5	8
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)	160,00	75,00
Condizioni generali dell'immobile	5	7
Condizioni impianti tecnologici	4	8
Area di parcheggio interna o esterna	3	7

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 2
Data (mesi)	0,50	1.225,00
Prezzo unitario	Prezzo medio minimo	444,65
Anzianità costruzione	-1%	-2.450,00
Area esterna di pertinenza		30,00
Altezza interna del capannone	10%	24.500,00
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	10%	24.500,00
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)		550,00
Condizioni generali dell'immobile	10%	24.500,00
Condizioni impianti tecnologici	1%	2.450,00
Area di parcheggio interna o esterna	10%	24.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 2
Prezzo	245.000,00
Data (mesi)	86.975,00
Prezzo unitario	173.434,21
Anzianità costruzione	-29.400,00
Area esterna di pertinenza	3.900,00
Altezza interna del capannone	-49.000,00
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	-73.500,00
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)	46.750,00
Condizioni generali dell'immobile	-49.000,00
Condizioni impianti tecnologici	-9.800,00
Area di parcheggio interna o esterna	-98.000,00
Prezzo corretto	247.359,21

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **247.359,21**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 941,05 x 262,85 = **247.359,21**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 247.359,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 247.359,21**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati artigianali/industriali posti nell'area periferica di Otricoli.

Le fonti di informazione consultate sono:

- catasto di Terni, ufficio del registro di Terni,
- conservatoria dei registri immobiliari di Terni,
- agenzie: Sito borsinoimmobiliare.it – viene indicato per la zona in oggetto un prezzo minimo di 164 €/mq, medio di 259 €/mq, massimo di 355 €/mq;
- Banca Dati OMI Agenzia del Territorio - secondo semestre 2022 – viene indicato per la zona extraurbana/rurale un prezzo compreso tra un minimo di 300 €/mq ed un massimo di 600 €/mq per capannoni tipici;
- Listino dei prezzi degli immobili - CCIAA dell'Umbria - 2° trimestre 2023 – non sono riportate quotazioni per il mercato di Otricoli

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):

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Capannone artigianale	941,05	0,00	247.359,21	247.359,21
				247.359,21	247.359,21

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	247.359,21 €
ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:	
descrizione	
Importo forfettario per Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (a carico dell'acquirente)	300,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (rimozione opere difformi non regolarizzabili e pratiche connesse – aggiornamenti catastali – sanatoria per quanto regolarizzabile)	20.200,00 €
Sommano decurtazioni	20.500,00 €
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	226.859,21 €
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:	34.028,88 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €
Riduzione per arrotondamento:	30,33 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	192.800,00 €

Regime fiscale della vendita: trasferimento da privato.

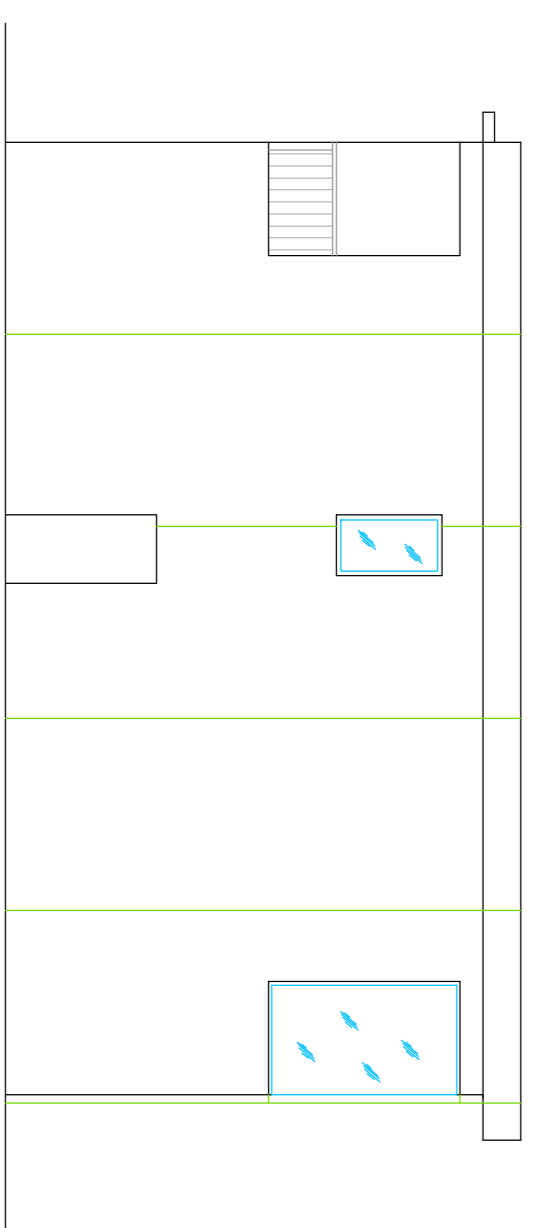
Imposta di registro pari al 9% con un minimo pari a 1.000€. Imposta ipotecaria 50€ e catastale 50€.

data 05/12/2023

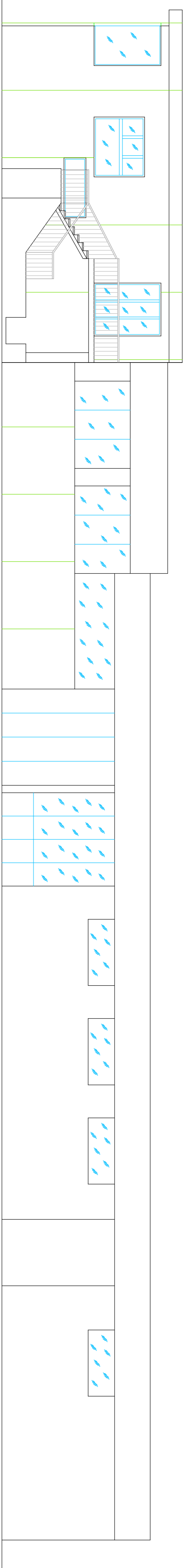
il tecnico incaricato FABIO SANTORO

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

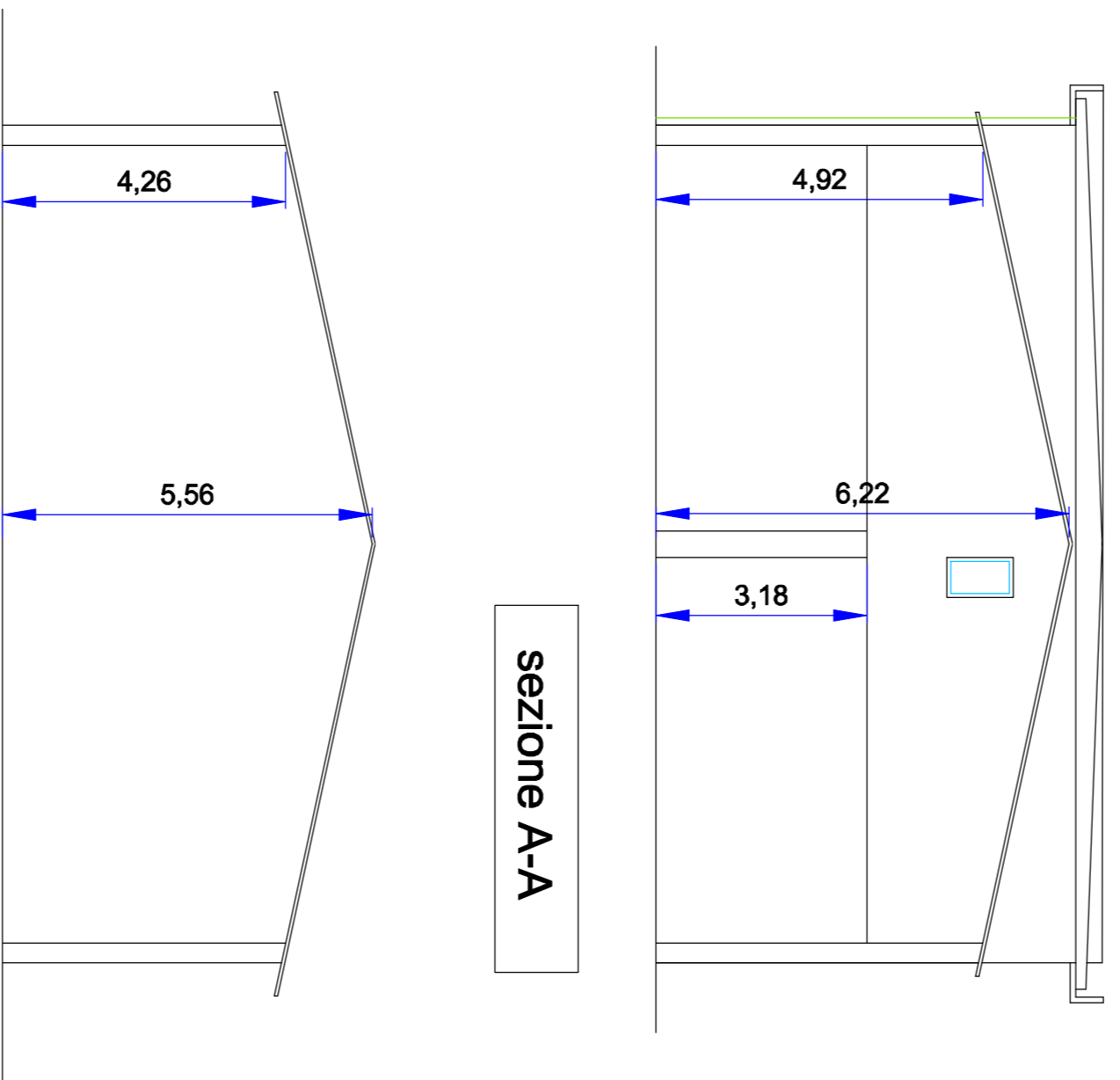
- 1 – Fascicolo fotografico
- 2 – Estratto di mappa
- 3 – Planimetria catastale
- 4 – Visure catastali storiche
- 5 – Ispezione ipotecaria
- 6 – Stralcio PRG
- 7 – Autorizzazione apertura passo carrabile del 13/02/1986
- 8 – Concessione edilizia n.2899 del 29/07/1986
- 9 – Agibilità del 27/09/1986
- 10 – Concessione edilizia n.6280 del 24/03/1989
- 11 – Concessione edilizia n.173/1994
- 12 – Esito accesso agli atti in Regione
- 13 – Copia Atto di provenienza 24.02.1983
- 14 – Planimetria stato di fatto
- 15 – Certificazione cause civili iscritte



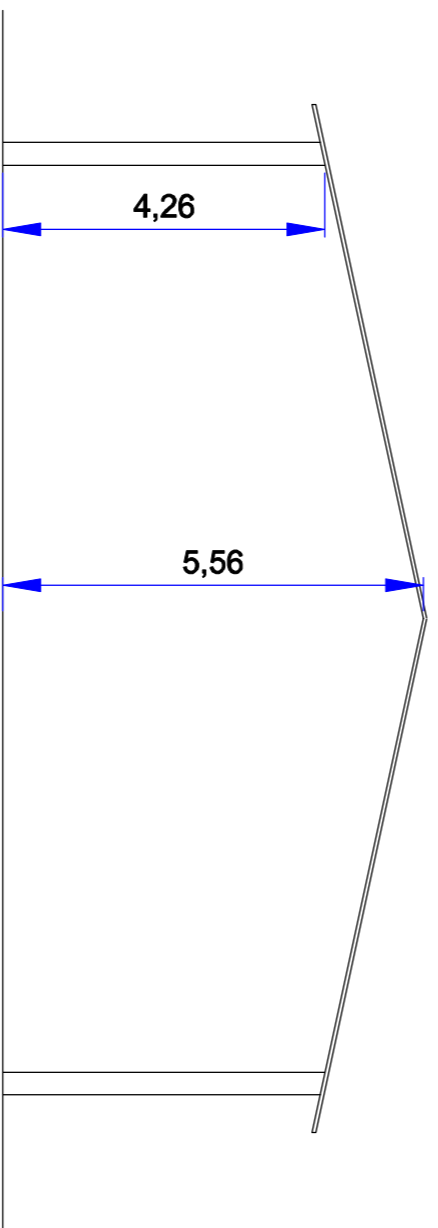
prospetto ovest



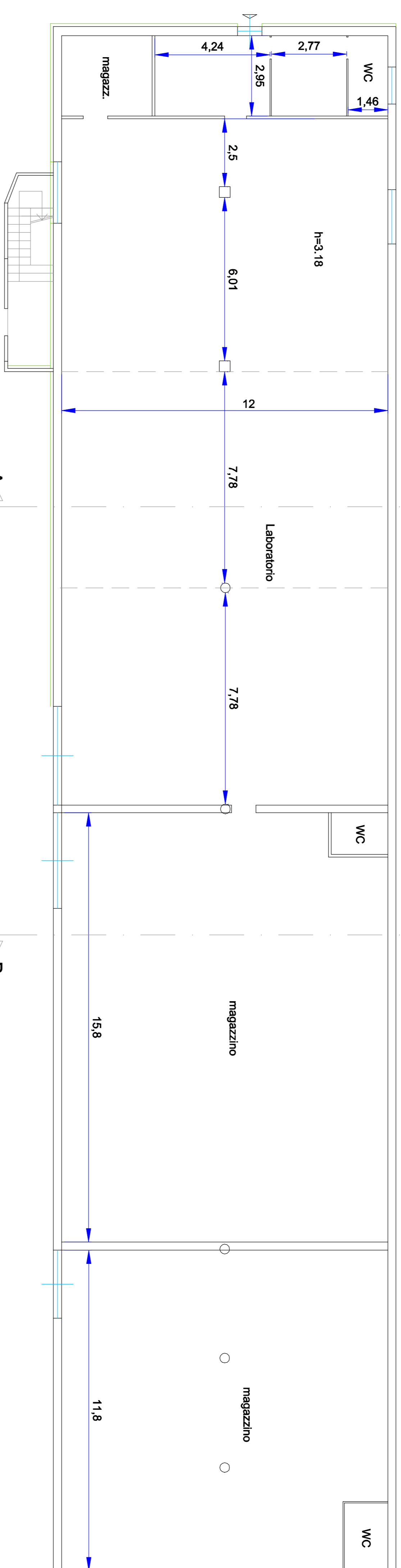
prospetto sud



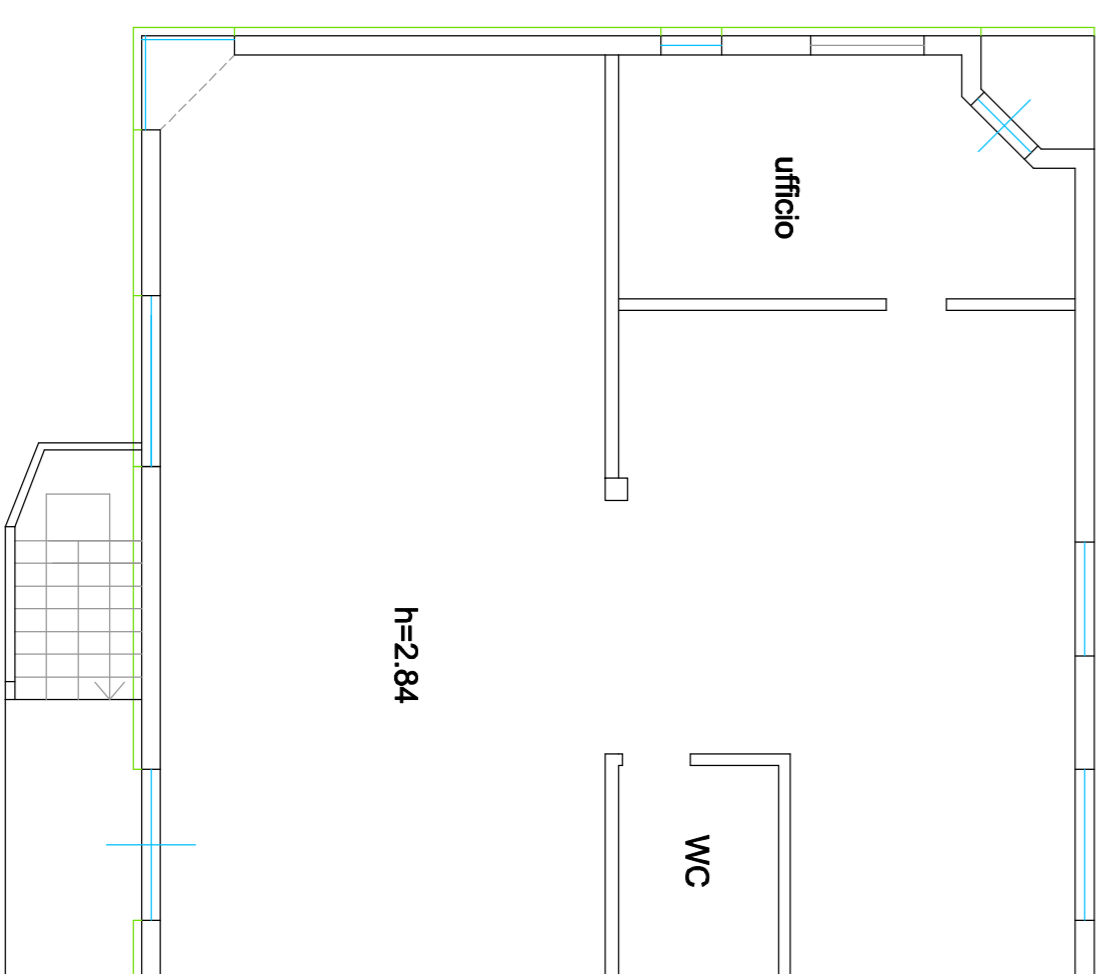
sezione A-A



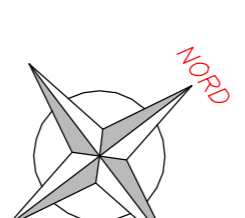
sezione B-B



piano terra



piano primo



COMUNE DI OTRICOLI (TR)
FOGLIO 11 - P.LLA 185

Planimetria e prospetti dell'immobile - Stato di fatto

Tribunale di Terri
G.E. Dott. Francesco Angelini
Esecuzione Immobiliare n. R.G. 91/2023

Dott. Ing. Fabio Santoro

2 3 3 1 8 - 0 1

1:100
16/10/2023

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **[OMISSIS]**

contro: **[OMISSIS]**

N° Gen. Rep. **91/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/01/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

LOTTO UNICO

Allegato 1

Fascicolo fotografico

Esperto alla stima: Ing. Fabio Santoro
Codice fiscale: SNTFBA68R26Z133X
Studio in: Via G.Ferraris 38 - 05100 Terni
Email: fabsantoro@tiscali.it
Pec: fabio.santoro3@ingpec.eu



Foto 01
Vista dall'accesso carrabile
di Via Flaminia



Foto 02
Angolo Sud-Ovest



Foto 03
Scala esterna di accesso
al piano primo



Foto 04
Vista lato Sud-Ovest



Foto 05
Vista lato Sud-Ovest



Foto 06
Angolo Nord



Foto 07
Vista lato Nord-Est



Foto 08
Vista lato Nord-Est



Foto 09
Vista lato Nord-Est



Foto 10
Angolo Est



Foto 11
Angolo Sud



Foto 12
Vista copertura lato Nord-
Ovest

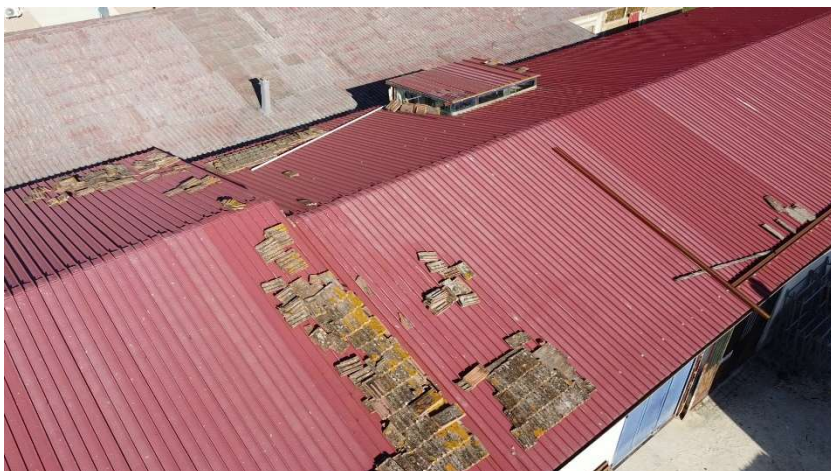


Foto 13
Vista copertura



Foto 14
Vista copertura



Foto 15
Vista della copertura



Foto 16
Vista ambiente interno lato
ovest



Foto 17
Vista ambiente interno lato
ovest



Foto 18
Vista ambiente interno lato
ovest



Foto 19
Vista ambiente interno lato
ovest



Foto 20
Vista ambiente centrale



Foto 21
Vista ambiente centrale



Foto 22
Vista ambiente lato est



Foto 23
Vista ambiente lato est



Foto 24
Vista ambiente lato est
servizio igienico



Foto 25
Ingresso piano terra lato
ovest



Foto 26
Locali piano terra



Foto 27
Servizio igienico piano terra



Foto 28
Quadro elettrico generale

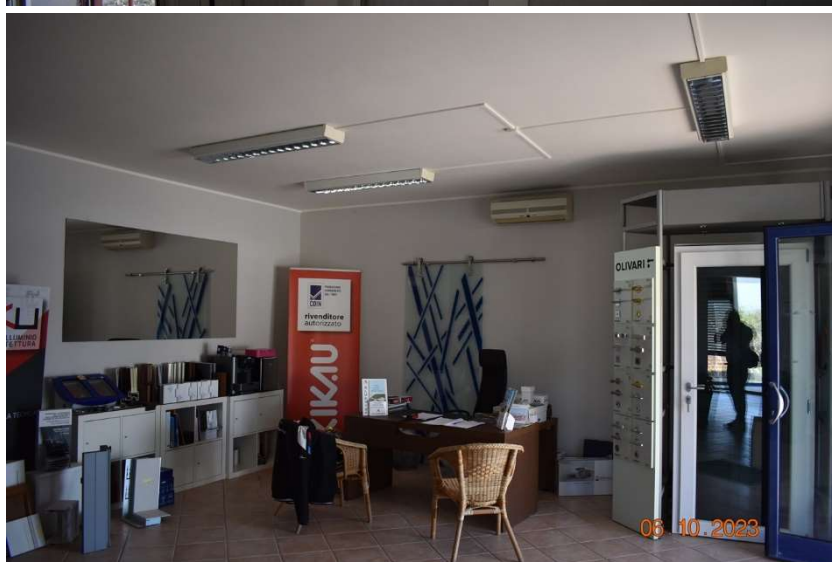


Foto 29
Ambienti piano primo



Foto 30
Ambienti piano primo



Foto 30
Servizio igienico piano
primo

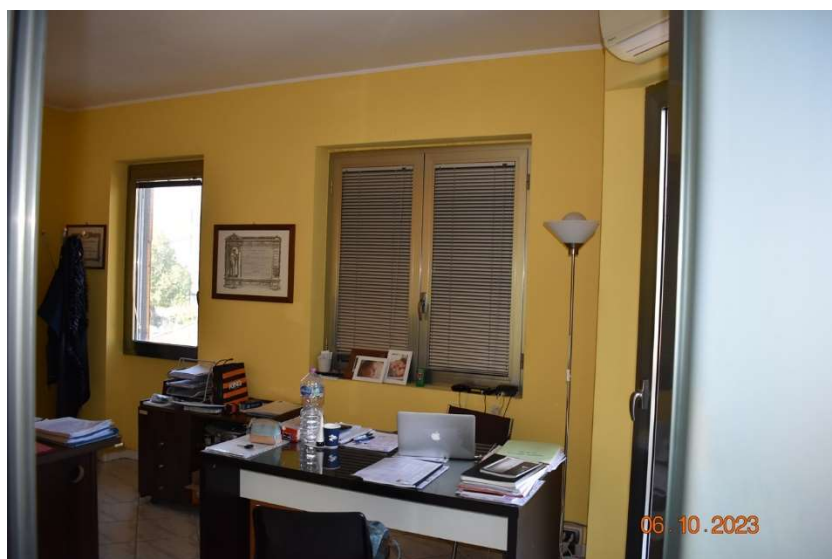


Foto 30
Ambienti piano primo