



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 28/2018 R.F.

Con Sede in ***** (TR)

G.D.:

Dott. Alessandro NASTRI



Curatore Fallimentare:

Avv.to Enrico COLASANTI

Esperto Estimatore:

Geom. Marco DELLA SALA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA SOC. *****
SITI IN COMUNE DI TODI (PG) LOC. TORRESQUADRATA
FRAZIONE CROCEFISSO – VOC. MOSSA BASSA N°172/E
ED
IN COMUNE DI TERNI (TR) VIA MERLINO DI FILIPPO N°6
(EX VIA BRODOLINI)**

Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661

Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134

C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557

Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A

Telefono: 0744303112

Cellulare: 3296356974

Email: m.dellasala@m5studio.it

Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni li 26/04/2019

PREMESSA

Con riferimento all'incarico ricevuto a mezzo p.e.c. in data 6 Febbraio 2019 dal Curatore del fallimento in epigrafe Avv.to Enrico Colasanti (Cfr. all.to 1 lettera di incarico), 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 allo specifico quesito posto avente lo scopo di:

- “ Redigere una relazione tecnico estimativa avente lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobili ricompresi nell'attivo della procedura:

🕒 *Immobile sito in Todi (PG), Voc.Torresquadrata snc, identificato al Catasto del Comune di Todi (PG) al Fg.123, particella 731 Sub.2, Cat. A/2, Classe 3^a, vani 5 : appartamento di civile abitazione composto da soggiorno, cucina con terrazzo, n.2 camere e bagno;*

🕒 *Immobile sito in Todi (PG), Voc.Torresquadrata snc, identificato al Catasto del Comune di Todi (PG) al Fg.123, particella 731 Sub.11, Cat. C/6, Classe 4^a, consistenza mq.24;*

🕒 *Immobile sito in Terni, Via Merlino di Filippo n°6 (ex Via G Brodolini) identificato al Catasto del Comune di Terni al Fg.134, particella 120 Sub.4, Cat. C/1, rendita €.4.047,16.*



Con la stima dovrà verificare anche le eventuali irregolarità catastali, abusi edilizi e qualsiasi altra questione che possa incidere sulla vendita e quantificare eventuali oneri in capo all'acquirente per sanare eventuali abusi e/o irregolarità, nonché verificare se eventuali abusi sono sanabili e il costo della sanatoria. La vendita del tipo competitivo e pertanto l'avviso dovrà contenere tutte le informazioni necessarie, comprese anche eventuali spese condominiali correnti “.

E' opportuno precisare che con nota ricevuta a mezzo p.e.c. in data 6 Febbraio 2019 il Curatore Fallimentare comunicava allo scrivente che le tutte ispezioni ipo-catastali sarebbero state affidate ad un Notaio.

Per una semplice ed immediata lettura, la presente relazione è articolata nei seguenti paragrafi:

1. SUDDIVISIONE DEI LOTTI;

2.INDIVIDUAZIONE CATASTALE;

3.DESCRIZIONE GENERALE;

4.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE;

5.SITUAZIONE IPOTECARIA - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E PROVENIENZA;

6.STATO DI POSSESSO;

7.CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

8. DOTAZIONI CONDOMINIALI;

9. DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE;

10. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA;

11. CONFORMITA' CATASTALE;

12. CONSISTENZE;

13.VALUTAZIONE;

14.CONCLUSIONI.

RELAZIONE

1. SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe sono presenti i seguenti beni immobili di proprietà della Soc. *****, costituiti da:

LOTTO N°1

x Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato a schiera, sito in Comune di Todi (PG) –

Loc. Torresquadrata Frazione Crocefisso, Voc. Mossa Bassa n°172/E, l'immobile è posto al piano Terra dell'edificio individuato con il n°2, scala B, sono annesse piccole rate di terreno ad uso corte esclusiva poste sui fronti Est ed Ovest dell'edificio;

x Garage sito ove sopra ed ubicato al piano interrato;

LOTTO N°2

x Locale ad uso negozio sito in Terni – Via Merlino di Filippo n°6 (ex Via Brodolini) ubicato al piano seminterrato con parte del locale retro-negozio ad uso magazzino provvisto di soppalco interno.



2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle risultanze catastali accertate presso l' Agenzia delle Entrate di Terni, Territorio, gli immobili oggetto della presente valutazione sono identificati come riportato nelle tabelle che seguono. (Cfr. all. 2 visure catastali).

LOTTO N°1 Catasto Fabbricati del Comune di Todi (PG)

Loc. Torresquadrata - Fraz. Crocefisso - Voc. Mossa Bassa n°172/E - Edificio n°2 - Scala B Ditta

Intestataria:

***** con sede in ***** (TR) C.F. 01420950550 Provenienza: Atto di C.V. Notaio Fulvio Sbroli di Terni del 22/07/2010 Rep.176670

CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA €.
U	123	731 748 751	2	A/2	3	5 Vani	84 mq.	387,34
U	123	731	11	C/6	4	24 mq.	/	37,18
T	123	748		ENTE URBANO	CORTE	/	28 mq.	/
T	123	751		ENTE URBANO	CORTE	/	31 mq.	/

LOTTO N°2**Catasto Fabbricati del Comune di Terni**

Via Merlino di Filippo n°6 (ex Via Brodolini)

Ditta Intestataria:

***** con sede in ***** (TR) C.F. 01420950550 Provenienza: Atto di C.V. Notaio Fulvio Sbroli di Terni del 02/08/2013 Rep.189723

FOGLIO	P.LLA	SUB	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA €.
134	120	4	1	C/1	6	137 mq.	213 mq.	4.047,16

3. DESCRIZIONE GENERALE

La descrizione sintetica dei beni immobili oggetto della presente relazione verrà di seguito riportata seguendo la numerazione per singoli lotti come segue:



LOTTO N°1

I beni immobili in esame, costituenti il presente lotto, si compongono di un appartamento di civile abitazione composto da soggiorno, cucina, dispensa, disimpegno due camere, bagno, due portici e due are di corte esclusiva ad uso giardino al piano terra e da un garage ubicato al piano seminterrato siti in Comune di Todi (PG), Loc. Torresquadrata, Fraz. Crocefisso, Voc. Mossa Bassa n°172/E, Edificio n°2, Scala B.

Gli immobili di cui sopra, fanno parte di un edificio plurifamiliare a schiera sviluppato su due piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato non residenziale adibito a garage.

Della zona nella quale risultano inseriti i beni in oggetto fanno parte altri immobili con la stessa destinazione (residenziale), (Cfr. all. 3 Planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco immobili).

La destinazione urbanistica vigente all'epoca dell'edificazione dell'immobile in questione inquadrava l'area nel comparto edificatorio classificato nel PRG del Comune di Todi (PG) nella macroarea urbana di San BenignoTorresquadrata – Ambito di attuazione indiretta assoggettata a Piano di Lottizzazione ed a convenzione urbanistica.

La zona di cui fanno parte gli immobili in questione è posta a circa cinque chilometri dal centro della Città di Todi mentre il capoluogo di provincia (Perugia) è posto a circa cinquanta chilometri e la città di Terni a circa quaranta chilometri ed è comodamente collegata, attraverso la strada provinciale, ad un'arteria stradale di grande scorrimento (E45) dalla quale si raggiungono poi facilmente le principali arterie autostradali.

L'ubicazione dell'edificio, rispetto all'intera zona, ancorché sotto strada è discreta in quanto è comodamente raggiungibile dalla strada principale ed è prospiciente la stessa; l'accesso facilmente fruibile dai mezzi di trasporto. La consistenza relativa alla S.C.V. (Superficie Commerciale Vendibile) comprensiva delle superfici ragguagliate, viene indicata nell'apposita tabella delle consistenze di cui al Punto 6 della presente relazione.

Il valore del presente lotto, come già detto costituito dall'appartamento e dal garage, viene indicato nella specifica tabella di valutazione di cui al Punto 10 della presente relazione.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima sono state rilevate al momento del sopralluogo effettuato sul posto con il Curatore fallimentare.

LOTTO N°2

Il bene immobile in esame è costituito da un locale commerciale ubicato al piano seminterrato di un edificio residenziale plurifamiliare con soppalco interno sito in Comune di Terni, Via Merlino di Filippo n°6 (ex Via Brodolini).

Si precisa che dal sopralluogo effettuato è emerso che il suddetto locale veniva utilizzato prima d'ora come Bar /Night-Club per cui il locale principale era utilizzato come bar reception, il retro negozio ed il soppalco come prive.



All'interno risultano essere stati realizzati anche una zona cottura-preparazione vivande esprese ed un bagno. Le modifiche alle distribuzioni interne, realizzate in cartongesso, possono essere considerate come modifiche non sostanziali di arredo, facilmente rimovibili.

Nella zona, nella quale sono inseriti i beni in oggetto del presente lotto, sono presenti altri immobili con destinazione residenziale.

Il quartiere in cui è inserito il fabbricato di cui è parte l'immobile in questione è ubicato nella periferia di Terni a circa tre chilometri dal centro cittadino.

Lo scrivente ritiene di dover indicare che per locale di che trattasi, in base all'ubicazione, alla destinazione d'uso attuale ed alla carenza di parcheggi nella zona, si prevede scarsissima appetibilità sul mercato immobiliare. La consistenza relativa alla S.C.V. (Superficie Commerciale Vendibile) comprensiva delle superfici ragguagliate, viene indicata nell'apposita tabella delle consistenze di cui al Punto 6 della presente relazione.

Il valore del presente lotto, viene indicato nella specifica tabella di valutazione di cui al Punto 10 della presente relazione.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima sono state rilevate al momento del sopralluogo effettuato sul posto con il Curatore fallimentare.

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

LOTTO N°1

Anno di costruzione 2007, ultimato ed agibile dal 2012.

La struttura del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è costituita da un telaio di pilastri e travi in C.A. con tamponature perimetrali in laterizio termico esternamente rifinito in parte con intonaco ed in parte in mattoni faccia vista.

La copertura è a falde con manto di tegole in laterizio.

Gli infissi delle finestre e delle porte finestre sono in legno naturale trattato con avvolgibili esterni in PVC.

Le pavimentazioni sono in monocottura; i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura sono in ceramica.

Il riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaia murale a produzione di acqua calda posta esternamente; i radiatori sono in alluminio.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico, sottotraccia, per quanto è stato possibile verificare, risulta a norma.

Il garage presenta pareti in c.a. e blocchetti in calcestruzzo, la pavimentazione è del tipo a battuto di cemento lisciato l'infisso d'ingresso è del tipo basculante in alluminio.

Le opere di urbanizzazione del complesso immobiliare risultano complete con strade asfaltate e parcheggi.



LOTTO N°2

Anno di costruzione 1987, ultimato ed agibile dal 1989.

La struttura dell'edificio è in C.A. con tamponature perimetrali in parte in pietra sponga faccia vista.

Internamente in locale in esame, in base alla attuale destinazione, si presenta in discreto stato di conservazione.

Il locale principale, negozio attualmente Bar Reception, è controsoffittato in cartongesso architettonico, le pavimentazioni risultano essere in gres porcellanato, così pure le pareti rivestite; tutte le pareti ed il soffitto sono tinteggiati.

Nel bagno, ricavato in luogo del ripostiglio, è stata installato un vaso igienico ed un lavandino, le pareti sono rivestite con maioliche.

Tutti gli infissi delle porte e delle finestre sono in alluminio, in parte con vetro camera ed il parte con vetro semplice.

La scala di comunicazione con il soppalco è in C.A. con rivestimento in gres e parapetto in metalli e vetro.

Il vano cucina è stato attrezzato con lavello con acqua calda e fredda; la produzione dell'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel bagno.

Il retro negozio attualmente adibito a prive, presenta pavimentazione in gres porcellanato, pareti interne rivestite con moquette, controsoffitto realizzato con doghe in alluminio.

Il soppalco, anch'esso attualmente adibito a prive, presenta pavimentazione in laminato simil parquet, pareti e soffitto tinteggiati.

Il locale risulta climatizzato con pompe di calore provviste di unità interne a split e unità esterne in tutti i vani.

5.SITUAZIONE IPOTECARIA - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E PROVENIENZA;**LOTTI N°1 e N°2**

Per quando attiene le verifiche Ipo-Catastali Ventennali e la storia dei passaggi al ventennio, si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Paolo Gianfelice di Rieti in data 16.04.2019 aggiornata a tutto il 15/04/2019, fornita allo scrivente direttamente dal Curatore Fallimentare (Cfr. Relazione Notarile Allegato n°4). Il sottoscritto C.T.U. precisa quanto segue:

- Riguardo i beni oggetto della suddetta relazione, ubicati nei Comuni di Terni e Todi (PG), nella medesima, non viene indicata la storia dei passaggi ventennali al Catasto Fabbricati e dei Terreni.
- I passaggi al ventennio sono regolarmente indicati, ma nei medesimi non risulta essere menzionato il regime patrimoniale dei beni dei dante causa.

Precisa altresì che nella menzionata relazione, non viene riportata la Sentenza Dichiarativa di Fallimento della Società *** , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Terni in data 06/08/2018 al n. di formalità 5657, a favore di Massa dei Creditori di ***** contro ***** con sede in *****.**

Evidenzia infine che la medesima Sentenza Dichiarativa di Fallimento non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia, relativamente ai beni siti in Comune di Todi (PG).



6. STATO DI POSSESSO;**LOTTO N°1**

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e cose. (Cfr. Documentazione Fotografica).

LOTTO N°2

Si precisa che dal sopralluogo effettuato sul posto in data 4 Marzo 2019 è emerso che il suddetto locale all'attualità risulta libero da persone ma non da arredi in quanto veniva utilizzato prima d'ora come Bar /NightClub per cui il locale principale era utilizzato come bar reception, il retro negozio ed il soppalco come prive.

(Cfr. Documentazione Fotografica).

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA;**LOTTO N°1**

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe E.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica al momento della vendita.

LOTTO N°2

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica al momento della vendita.

8. DOTAZIONI CONDOMINIALI;**LOTTO N°1**

Sono stati riscontrati i seguenti rapporti condominiali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione presenta aree in comune con altre unità immobiliari, per le quali risulta costituito un Supercondominio, denominato "Mossa Bassa Todi" di cui il Rag. Roberto Gubbiotti risulta Amministratore pro-tempore.

Come da richiesta effettuata dal sottoscritto, relativamente all'esistenza di vincoli, dotazioni e/o spese condominiali inerenti le suddette unità immobiliari, con lettera del 07/01/2019 l'Amministratore comunicava che al 31/12/2018, la Soc. ***** , risulta debitrice verso il condominio di € 7.559,46, come da Preventivo di ripartizione Gestione Globale dal 01/01/2018 al 31/12/2018



Per una più chiara lettura si rimanda all'allegata lettera dell'Amministratore ed ai relativi allegati in visione.
(Cfr. all.to 5).

LOTTO N°2

Ai fini delle dotazioni condominiali, per il presente lotto è stata inviata la richiesta degli eventuali oneri condominiali insoluti all'Amministratore pro tempore Sig. Claudio Lorenzo Gasbarri presso lo studio legale dell'Avv.to Marco Muzi alla quale a tutt'oggi non è stata data risposta; pertanto lo scrivente non è nelle condizioni di poter dare risposta. (Cfr. All.to n°6)

9. DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

LOTTO N°1 CONFIGURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi (PG), relativamente ai titoli edilizi ed urbanistici autorizzativi rilasciati dal suddetto comune per la realizzazione del complesso edilizio di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, si rilevano le seguenti autorizzazioni:

Originariamente all'edificazione, con la Convenzione a rogito del Notaio F. Sbrilli di Terni del 21/06/2007 Rep. 162253 e con la successiva Convenzione a rogito Notaio Salvatore Cleric del Collegio notarile di Perugia del 21/09/2010 tra il Comune di Todi e la ***** con sede in Terni, venivano definitivamente stabiliti i criteri che regolano il piano di lottizzazione per la realizzazione degli edifici di che trattasi (Cfr. Convenzione All.to 4).

Si precisa che tra il lottizzante ed il Comune di Todi (PG) è stato sottoscritto Atto d'Obbligo per interventi di nuova costruzione di Edilizia Convenzionata.

Il suddetto atto d'Obbligo è stato approvato con Determina del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Todi n.22 in data 16.04.2007 e registrato al n°483 R.G. ed è stato concordato il prezzo di cessione mediomassimo pari ad €1.500/mq.

Successivamente con Permesso di Costruire N° 323 del 02/10/2007 rilasciato a nome della Soc. ***** in data 23/06/1983, viene autorizzata la costruzione di due edifici residenziali a Edilizia Convenzionata in Todi (PG) su area identificata in catasto nel Fg.123 particella 676

Con D.I.A. Prot. 26217 del 22/07/2009 Pratica Edilizia n°535/2009, viene presentata una variante al P.D.C. N° 323 del 02/10/2007 per la modifica alle tramezzature interne di n°6 U.I.

Con D.I.A. Prot. 36607 del 27/10/2010 Pratica Edilizia n°787/2010, viene presentata una ulteriore variante in sanatoria in variante al P.D.C. N° 323 del 02/10/2007 ed alla D.I.A. Prot. 26217 del 22/07/2009 per la modifica alle tramezzature interne.

Infine con Certificato di Agibilità n°103-2012 Prot. 4214 rilasciato in data 20/07/2012 il Comune di Todi ha autorizzato l'agibilità degli immobili siti in Todi Crocefisso 172/A – 172/B – 172/C – 172/D – 172/E distinti in catasto al Fg.123 Part.lle 731 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 ecc.



Si precisa che la descrizione delle **opere edilizie abusive e/o difformi** sarà oggetto, in seguito, di apposita Tabella Riepilogativa di cui al Punto 8 della presente relazione, mentre la descrizione delle **difformità catastali** riscontrate sarà riportata nella Tabella Riepilogativa di cui al Punto 7.

Per le convenzioni edilizie e la determina dirigenziale si rimanda all'allegato n. 7 Per la consultazione dei suddetti titoli edilizi si rimanda all'allegato n. 8.

LOTTO N°2 CONFIGURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dalla verifica effettuata presso i competenti uffici del Comune di Terni, è emerso quanto di seguito descritto. L'edificio di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è stato edificato dalla *****con sede in Terni con Concessione Edilizia n°59018 rilasciata in data 17/09/1987; (il terreno sul quale insiste l'edificio, è stato acquistato dal costruttore dall'Istituto per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Terni con atto a rogito notaio Carlo Filippetti di Terni del 01/07/1987 Rep. 9406). Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante n°21525 in data 13/09/1988 e successiva variante n°37910 in data 19/11/1988 sempre a nome della *****con sede in Terni. In data 09/02/1988 con Concessione Edilizia n°45001 rilasciata a nome della *****con sede in Terni è stato autorizzato l'isolamento termico dell'edificio.

In data 30/06/1989 con certificato n°20754 l'edificio di cui trattasi è stato reso abitabile.

In data 22/10/1992 con Autorizzazione Edilizia in Sanatoria prot. 29184 rilasciata a nome del Sig. ***** è stato autorizzato il Cambio di Destinazione d'uso dei locali da Negozio a Laboratorio.

In data 05/12/1992 con Concessione Edilizia prot. 29185 rilasciata a nome del Sig. ***** è stata autorizzata la realizzazione di un soppalco interno in struttura metallica.

In data 27/05/2015 con protocollo n.71517 viene adottata la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, come da domanda avanzata in data 22/02/1995 prot. 8704 pratica 64/95 per la realizzazione nei locali adibiti a laboratorio negozio e magazzino di un soppalco in carpenteria metallica ad uso magazzino più grande rispetto a quello precedentemente autorizzato.

Approfondendo la consultazione degli atti presenti presso gli uffici comunali si è rilevata una Ordinanza del Dipartimento Qualità Urbana e del Paesaggio Sportello Unico per le attività produttive e per l'edilizia Controlli edilizi – Nucleo di Vigilanza, prot. 181645 del 29/12/2014, facendo riferimento ai seguenti atti:

- Presa d'atto di un avvenuto ripristino a seguito dell'Ordinanza di Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi prot. 56731 del 29/04/2015 contestuale alla conclusione del procedimento amministrativo prot. 13468 del 30/01/2015;
- Nota prot. 242 del 02/01/2017 con il quale la Soc. ***** comunicava la rinuncia al ricorso proposto al TAR Umbria n. 485/2015 per l'annullamento dell'Ordinanza sopra menzionata;
- Verbale di sopralluogo dell'Ufficio Controlli Edilizi in data 01/02/2017, mediante il quale si è accertato che quanto contestato nell'Ordinanza del 29/04/2015 risulta essere stato rimosso e ripristinato e di fatto lo stato



dei luoghi è conforme a quanto assentito mediante la Concessione Edilizia n. 539 rilasciata in data 05/12/1992 con prot. 29185 ed al Condono Edilizio L. 724/94, pratica n. 64 rilasciata in data 27/05/2015. Per gli effetti di quanto sopra il procedimento amministrativo avviato in data 30/01/2015 con prot. 13468 risulta concluso.

Si precisa che la descrizione delle **opere edilizie abusive e/o difformi** sarà oggetto, in seguito, di apposita Tabella Riepilogativa di cui al Punto 8 della presente relazione, mentre la descrizione delle **difformità catastali** riscontrate sarà riportata nella Tabella Riepilogativa di cui al Punto 7.

Per la consultazione dei suddetti titoli edilizi si rimanda all'allegato n. 8.

10. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

LOTTO N°1

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Todi e dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi citati nel punto 9 della presente relazione, e dalle relative tavole grafiche, si evidenzia solo la chiusura di una porta su tramezzatura tra soggiorno e ripostiglio, la suddetta modifica presumibilmente realizzata nel 2012 rientrava nelle opere soggette ad Attività Edilizia Libera, senza obbligo di presentazione di pratica edilizia.

Non ci sono costi: **€. 0,00.**

LOTTO N°2

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Terni e dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi citati nel punto 9 della presente relazione, e dalle relative tavole grafiche, non si evidenziano difformità edilizie. Non ci sono costi: **€. 0,00.**

11. CONFORMITA' CATASTALE:

LOTTO N°1

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto non si rilevano difformità. Non ci sono costi: **€. 0,00.**

LOTTO N°2

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e della destinazione interna del locale bagno. I costi per la regolarizzazione catastale mediante presentazione di pratica DO.C.FA. ammontano a complessivi: **€. 500,00.**



12. CONSISTENZE

Si precisa che per la determinazione della S.C.V. (Superficie Commerciale Vendibile) che deve intendersi la superficie basata sulla sommatoria delle superfici ponderate che compongono l'immobile, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio riportati nelle tabelle seguenti come indicato nel Codice della Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate

LOTTO N°1**TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.) – Beni in Comune di TODI (PG)**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Ragg.ta
Abitazione (P.T.)				
Fg. 123 p.lla 731 sub 2 graffata p.lla 748 e p.lla 751	Sup. lorda	74,00	1,00	74,00
n. 2 Portici (P.T.)				
	Sup. lorda	9,14	0,35	3,20
n. 2 Corti Esclusive ad uso giardino (P.T.)				
	Sup. lorda	50,00	0,15	7,50
		11,00	0,05	0,55
Garage (P.Int.) Fg. 123 p.lla 731 sub 11				
	Sup. lorda	24,70	0,50	12,35
S.C.V. (Superficie Commerciale Vendibile) =				Mq. 97,60

LOTTO N°2**TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.) – Bene in Comune di TERNI**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Ragg.ta
Negozi (P.T.)	Sup. lorda	122,70	1,00	122,70
Magazzino (P.T.)	Sup. lorda	69,30	0,50	34,65
Soppalco (P.1)				
H ml. 2,17	Sup. lorda	108,30	0,20	21,66
S.C.V. (Superficie Commerciale Vendibile) =				Mq. 179,01

13. VALUTAZIONE;**LOTTO N°1**

Lo scopo della presente stima e' quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile descritto riferito alla data di stesura della presente.



Per quanto attiene l'andamento del mercato, affidandosi all'analisi del centro studi di Nomisma, in riferimento all'epoca di stima non si registra ancora la fine della crisi per il mercato immobiliare.

I valori immobiliari anche con riferimento al segmento di mercato che interessa il cespite in argomento, tendono a calare.

Aspetto certamente preoccupante è l'eccesso di offerta e la scarsa liquidità dei mercati.

L'immobile in questione per le sue caratteristiche, in ogni caso, appare sufficientemente appetibile sul mercato. Premesso ci e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative, riferite all'epoca di stima, sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni complessive, si e' ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto 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 per , come in generale, la determinazione pratica di una scala dei prezzi comporta obiettive difficoltà quando non esiste un ampio numero di dati di riferimento.

Ci 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.

Si precisa inoltre che ancorché sia stato concordato nell'anno 2007 il prezzo medio-massimo di cessione tra Comune di Todi e Lottizzante, concordato con atto d'Obbligo approvato con Determina del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Todi n.22 in data 16.04.2007 e registrato al n°483 R.G. è di €.1.500/mq, il valore unitario/Mq. applicato alla presente valutazione risulta nettamente inferiore.

(Cfr. prezziari riportati di seguito).

TODI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.000	1.800	800	1.300	400	900
	Semiperiferia	1.000	1.400	800	1.300	650	1.100	300	700
	Periferia	1.000	1.300	800	1.200	550	900	300	600
	Zona agricola	1.000	1.400	950	1.800	700	1.100	300	650





Provincia: PERUGIA

Comune: TODI

Fascia/zona: Periferica/ZONE PERIFERICHE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	NORMALE	920	1250	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1200	L	2,7	3,7	L
Box	NORMALE	450	670	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1350	L	3,1	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (aprile 2019)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Todi						
Zona	Zone Periferiche Limitrofe Al Centro Storico						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	672	796	920	2,1	2,5	2,8	3,7%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	601	743	885	1,4	1,8	2,1	2,9%
Ville e Villini (In buono stato)	679	835	991	2,1	2,5	2,8	3,6%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	686	839	991	2,8	3,5	4,2	5,1%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	333	417	502	0,7	1,1	1,4	3,1%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	212	260	308	0,7	0,7	0,7	3,3%
Capannoni tipici (In buono stato)	276	336	396	0,7	1,1	1,4	3,8%
Laboratori (In buono stato)	336	419	502	0,7	1,1	1,4	3,0%
Magazzini (In buono stato)	294	352	410	0,7	1,1	1,4	3,6%
Negozi (In buono stato)	778	955	1.132	3,5	4,2	5,0	5,3%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.



Mappa dei prezzi nel comune di Todì

Stima dei **prezzi medi degli immobili** pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Todì, il **periodo di riferimento è Marzo 2019**.



Vendita

1.221 €/m²

da 467 €/m² a 2.346 €/m²



Affitto

6,12 €/m²

da 3,91 €/m² a 14,74 €/m²

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del parametro tecnico scelto per la comparazione (la superficie netta calpestabile), la scelta dello scrivente in termini di valori unitari applicati nei conteggi estimativi è quella indicata nella tabella che segue che tiene conto di valori unitari posti nella fascia media della forbice di valori che scaturiscono dall'analisi dei dati sopra citati.

Come è possibile osservare sono state escluse le quotazioni di valore unitario più alto poiché riferite ad immobili di maggiore appetibilità, comunque posti in zona, con minori scomodità e con rifiniture e caratteristiche costruttive di maggiore pregio rispetto a quelle dell'immobile da valutare.

Ne deriva quindi che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in argomento riferito al marzo 2019 sulla base delle considerazioni sopra effettuate risulta quello riportato nella tabella che segue.

Valutazione Lotto 1:

Abitazione (P.T.) - Fg. 123 p.lla 731 sub 2 graffata p.lla 748 e p.lla 751

Garage (p.Int.) Fg. 123 p.lla 731 sub 11.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali vendibili:

Destinazione	Superficie Commerciale vendibile	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione (P.T.) Fg. 123 p.lla 731 sub 2	74,00	€ 1.100,00	€ 81.400,00
n. 2 Portici (P.T.)	3,20	€ 1.100,00	€ 3.520,00
n. 2 Corti Escl. ad uso giardino (P.T.)	8,05	€ 1.100,00	€ 8.855,00
Garage (P.Int.) Fg. 123 p.lla 731 sub 11	12,35	€ 1.100,00	€ 13.585,00
- Valore corpo:			€ 107.360,00



- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 107.360,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 107.360,00

LOTTO N. 2

Lo scopo della presente stima e' quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile descritto riferito alla data di stesura della presente.

Per quanto attiene l'andamento del mercato, affidandosi all'analisi del centro studi di Nomisma, in riferimento all'epoca di stima non si registra ancora la fine della crisi per il mercato immobiliare.

I valori immobiliari anche con riferimento al segmento di mercato che interessa il cespite in argomento, tendono a calare.

Aspetto certamente preoccupante è l'eccesso di offerta e la scarsa liquidità dei mercati.

L'immobile in questione per le sue caratteristiche, in ogni caso, appare sufficientemente appetibile sul mercato. Premesso ci e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative, riferite all'epoca di stima, sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni complessive, si e' ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale.

Questo procedimento si basa sul confronto e perci ha richiesto 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 per , come in generale, la determinazione pratica di una scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà quando non esiste un ampio numero di dati di riferimento.

Ci 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.

(Cfr. prezziari riportati di seguito).




Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
Provincia: TERNI

Comune: TERNI

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

Codice di zona: C16

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1350	2000	L	8	11	L
Magazzini	NORMALE	600	800	L	3	3,9	L
Negozi	NORMALE	900	1300	L	5	7,5	L
Negozi	Ottimo	1300	1900	L	7,5	11	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

		min/mq €	max/mq €
NEGOZI	Centro storico	1.500	2.700
	Semicentro	1.300	2.000
	Semiperiferia	1.000	1.400
	Periferia	800	1.200



Borsinoimmobiliare.it		Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali						Quotazioni & Rendimenti (aprile 2019)	
Comune	Terni								
Zona	S.valentino-cospea								
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Capannoni industriali (In buono stato)	275	343	412	0,7	1,0	1,4	3,6%		
Capannoni tipici (In buono stato)	275	343	412	0,7	1,0	1,4	3,6%		
Centri commerciali (In buono stato)	1.167	1.373	1.579	5,5	6,9	8,2	6,0%		
Laboratori (In buono stato)	467	549	632	2,1	2,4	2,7	5,3%		
Magazzini (In buono stato)	460	522	583	2,1	2,1	2,1	4,7%		
Negozi (In buono stato)	755	1.047	1.339	3,4	5,1	6,9	5,9%		
Negozi (In ottimo stato)	1.373	1.510	1.647	6,9	7,6	8,2	6,0%		

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Immobiliare.it
Vendita
Affitto
Valuta casa
Estero
Mutui
Vacanze

CERCA

Italia > Umbria > Provincia di Terni > Terni

Mappa dei prezzi nel comune di Terni

Stima dei **prezzi medi degli immobili** pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Terni, il **periodo di riferimento è Marzo 2019**.



Vendita

1.005 €/m²

da 810 €/m² a 1.227 €/m²



Affitto

5,59 €/m²

da 4,49 €/m² a 9,01 €/m²

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del parametro tecnico scelto per la comparazione (la superficie netta calpestabile), la scelta dello scrivente in termini di valori unitari applicati nei conteggi estimativi è quella indicata nella tabella che segue che tiene conto di valori unitari posti nella fascia media della forbice di valori che scaturiscono dall'analisi dei dati sopra citati.

Come è possibile osservare sono state escluse le quotazioni di valore unitario più alto poiché riferite ad immobili di maggiore appetibilità, comunque posti in zona, con minori scomodità e con rifiniture e caratteristiche costruttive di maggiore pregio rispetto a quelle dell'immobile da valutare.

Ne deriva quindi che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in argomento riferito al marzo 2019 sulla base delle considerazioni sopra effettuate risulta quello riportato nella tabella che segue.



Valutazione Lotto 2:

Negozio (P.T.) - Fg. 134 p.lla 120 sub 4.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali vendibili:

Destinazione	Superficie Commerciale vendibile	Valore unitario	valore complessivo
Negozio (P.T.)	122,70	€ 700,00	€ 85.890,00
Magazzino (P.T.)	34,65	€ 700,00	€ 24.255,00
Soppalco (P.1) H= 2,17m	21,66	€ 700,00	€ 15.162,00
- Valore corpo:			€ 125.307,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 125.307,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 125.307,00

14. CONCLUSIONI.

Riepilogo:



Lotto	Immobile	Superficie Commerciale vendibile complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Abitazione (P.T.) - Fg. 123 p.lla 731 sub 2 graffata p.lla 748 e p.lla 751 Garage (p.Int.) Fg. 123 p.lla 731 sub 11.	93,15	€ 107.360,00	€ 107.360,00
2	Negozi (P.T.) - Fg. 134 p.lla 120 sub 4.	179,01	€ 125.307,00	€ 125.307,00

LOTTO N. 1**Adeguamenti e correzioni della stima**

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	16.104,00
-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizioni:	€	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Spese condominiali insolte (al 31/12/2018)	€	7.559,46

Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **91.256,00**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **83.696,54**

LOTTO N. 2**Adeguamenti e correzioni della stima**

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	18.796,05
-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizioni:	€	500,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Spese condominiali insolte	€	non definibili

Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **106.510,95**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **106.010,95**



Terni lì 26/04/2019

IL TECNICO
Geom. Marco DELLA SALA

ALLEGATI IN VISIONE:

- Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 1: Lettera mail di incarico professionale;
- Allegato n. 2: Visure Catastali;
- Allegato n. 3: Estratto di Mappa, Planimetria Catastale, Elaborato Planimetrico;
- Allegato n. 4: Relazione Notarile Ventennale;
- Allegato n. 5: Lettera comunicazione dell'Amministratore di condominio – Lotto 1;
- Allegato n. 6: Lettera di richiesta comunicazioni condominiali – Lotto 2;
- Allegato n. 7: Convenzioni Edilizie e Determina Dirigenziale; - Allegato n. 8: Titoli Abilitativi e Certificato di Agibilità.

