
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLE MARCHE SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **141/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott. Gerardo Trabalza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Via Rocchetta n.2

Esperto alla stima: Geometra Marco Finestauri
Codice fiscale: FNSMRC67R23L117Y
Studio in: Piazza Mario Ridolfi 20 - 05100 Terni
Telefono: 0744/401923
Fax: 0744/401923
Email: marcofinestauri@libero.it
Pec: marco.finestauri@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: OMISSIS- SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Arrone, foglio 8, particella 109, subalterno 11, indirizzo Via della Rocchetta 2, comune Arrone, categoria C/1, classe 4, consistenza 328 mq, superficie 545 mq, rendita € € 1914.19

2 Stato di possesso

Bene: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Creditori Iscritti: Banca delle Marche S.P.A.

Comproprietari



Beni: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Della Rocchetta n.2 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Arrone (Terni)
Località/Frazione Casteldilago
Via Della Rocchetta n.2

Lotto: 001 - Via Rocchetta n.2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto.

Negozi, botteghe [C1] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Via Della Rocchetta n.2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS- SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Arrone, foglio 8, particella 109, subalterno 11, indirizzo Via della Rocchetta 2, comune Arrone , categoria C/1 , classe 4, consistenza 328 mq , superficie 545 mq , rendita € € 1914.19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU precisa che sono esistenti delle opere interne ed inoltre la rappresentazione grafica è in parte errata

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne ed errata rappresentazione grafica

Doc.fa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito nell'anno 1300 circa. I locali commerciali oggetto di esecuzione sono sviluppati su più livelli nello stesso compendio immobiliare, tra cui Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e piano Quarto sottotetto.

Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Arrone, al foglio 8 particella 109 subalterno 11 per quanto riguarda il ristorante e la cantina con categoria C/1 di classe 4 con rendita catastale 1914.19 €.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centrale Termica a Biomasse (Arrone). Importanti centri limitrofi: Centro storico di Arrone e Centro storico di Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore e Parco Fluviale della Valnerina.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt, E-45 15 km

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (buona), Scuola materna (buona), Scuola elementare (buona), Scuola media (buona), Locali commerciali (buona), Autoscuola (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Cassa di Risparmio di Spoleto S.P.A. contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 520000; Importo capitale: € 260000 ; A rogito di Notaio Gianluca Pasqualini in data 21/06/2002 ai nn. 24670; Iscritto/trascritto a Terni in data 26/06/2002 ai nn. 6591/1299 ; Note: Il CTU precisa che l'ipoteca è stata applicata sui

subalterni 2,4,6 e 7 del Foglio 8 Particella 109 che con la loro fusione hanno poi formato il subalterno 11 oggetto della procedura.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Cassa di Risparmio di Spoleto S.P.A. contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 520000; Importo capitale: € 260000 ; A rogito di Notaio Gianluca Pasqualini in data 21/06/2002 ai nn. 24676/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/07/2002 ai nn. 7232/1398 ; Note: Il CTU precisa che l'ipoteca è stata applicata sui subalterni 2,4,6 e 7 del Foglio 8 Particella 109 che con la loro fusione hanno poi formato il subalterno 11 oggetto della procedura. Inoltre si precisa che la formalità di riferimento è: iscrizione registro particolare n.1299 del 26/06/2002 ad essa collegata.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca delle Marche S.P.A. contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Gianluca Pasqualini in data 06/03/2009 ai nn. 55399; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/03/2009 ai nn. 2930/422 ; Note: Il CTU precisa che l'ipoteca è stata applicata sui subalterni 2,4,6 e 7 del Foglio 8 Particella 109 che con la loro fusione hanno poi formato il subalterno 11 oggetto della procedura.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca delle Marche S.P.A. contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 223656.45 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/04/2013 ai nn. 3663/394 ; Note: Ipoteca giudiziale in virtù di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 04-04-2013 rep. 686/2013. Il CTU precisa che l'ipoteca è stata applicata sui subalterni 2,4,6 e 7 del Foglio 8 Particella 109 che con la loro fusione hanno poi formato il subalterno 11 oggetto della procedura.

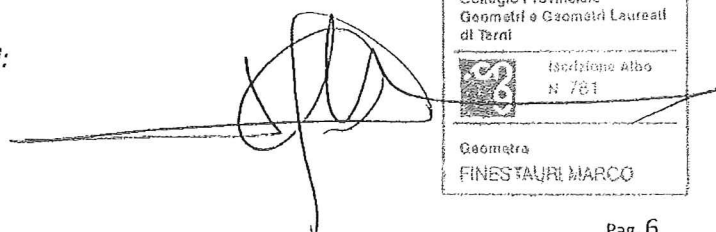
- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Centro S.P.A. Con sede in Firenze contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1123112.76; Importo capitale: € 561556.38 ; A rogito di Equitalia centro spa in data 27/04/2015 ai nn. 598; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2015 ai nn. 3779/540

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca delle Marche S.P.A. contro OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario TERNI in data 29/05/2015 ai nn. 1726/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 25/06/2015 ai nn. 5642/4172;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G 221.450 kWh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Classe G 221.450 kWh/mq

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Verbale di mutazione societaria a rogito di Notaio Parasassi Giovanni in data 20/11/1992 ai nn. 38035 - registrato a UR Civitavecchia in data 01/12/1992 ai nn. 3878.

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri specifica che l'immobile oggetto di stima ed esecuzione immobiliare censito al Catasto di Terni Comune di Arrone al Foglio 8 Particella 109 Subalterno 11 (già particella 109 subalterni 4,6,7 e 2) veniva acquisito dalla OMISSIS tramite verbale di mutazione societaria come sopra specificato.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia 03/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

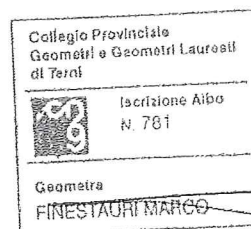
Per lavori: di riparazione danni e miglioramento sismico.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 08/01/2003 al n. di prot. 3

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che l'intervento è riferito ad un fabbricato danneggiato dal terremoto e denominato dalla Regione Umbria "Edificio n.617" riguardante più proprietà e precisamente: Proietti Felice, Allegretti Giovanni e Silvia, Focchi Italo e OMISSIS. Inoltre si specifica che all'epoca dei lavori di consolidamento statico tutto l'edificio aveva la



[Handwritten signature]

destinazione d'uso civile abitazione, il fabbricato in esame da ricerca agli archivi Comunali risulta essere di epoca costruttiva datata circa 1300.

Numero pratica: Variante prot. 5734 del 02-11-2004 (concessione originaria Concessione Edilizia 03/2003)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: di rifacimento della scala lato Via Della Chiesa

Presentazione in data 02/11/2004 al n. di prot. 5734

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che l'intervento è riferito ad un fabbricato danneggiato dal terremoto e denominato dalla Regione Umbria "Edificio n.617" riguardante più proprietà e precisamente: Proietti Felice, Allegretti Giovanni e Silvia, Focchi Italo e OMISSIS.

Inoltre si specifica che all'epoca dei lavori di consolidamento statico tutto l'edificio aveva la destinazione d'uso civile abitazione, il fabbricato in esame da ricerca agli archivi Comunali risulta essere di epoca costruttiva datata 1300 circa.

Numero pratica: Variante prot. 2387 del 02-05-2005 (concessione originaria Concessione Edilizia 03/2003)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: ristrutturazione miglioramento del fabbricato sito in Loc. Casteldilago Arrone; tale variante è a carattere non sostanziale.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. 2387

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che l'intervento è riferito ad un fabbricato danneggiato dal terremoto e denominato dalla Regione Umbria "Edificio n.617" riguardante più proprietà e precisamente: Proietti Felice, Allegretti Giovanni e Silvia, Focchi Italo e OMISSIS.

Inoltre si specifica che all'epoca dei lavori di consolidamento statico tutto l'edificio aveva la destinazione d'uso civile abitazione, il fabbricato in esame da ricerca agli archivi Comunali risulta essere di epoca costruttiva datata 1300 circa. Il CTU infine specifica che tale variante non sostanziale è riferita ad un aggiornamento da parte del progettista riguardanti posizioni ed aperture interne che nella precedente tavola allegata alla concessione edilizia non erano stati rilevati con sufficiente precisione per errori dello stesso tecnico.

Numero pratica: SCIA n.5056 del 26-09-2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di mutamento della destinazione d'uso dei locali ad uso civile abitazione e laboratorio a commerciale con categoria catastale C/1.

Presentazione in data 26/09/2013 al n. di prot. 5056

Rilascio in data 22/11/2013 al n. di prot. 6352

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il CTU precisa che tale SCIA per il mutamento della destinazione d'uso riguarda i locali oggetto di esecuzione e precisamente i subalterni 2,4,6 originariamente ad uso civile abitazione ed il sub 7 laboratorio.

Con tale intervento si è effettuata oltre che il cambio di destinazione d'uso in commerciale come è attualmente, ma anche la fusione dei 4 subalterni con variazione catastale del 16-09-2014 con prot. TR0108687 e formazione di un'unica unità immobiliare F.8 P.IIa 109



sub.11 a destinazione d'uso commerciale.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

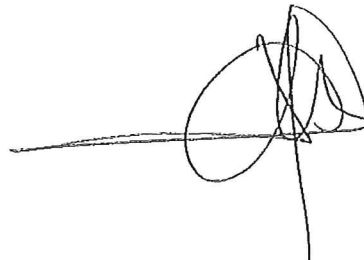
Negozi, botteghe [C1]


Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.2-3 del 03/02/2014
Zona omogenea:	Zona omogenea di tipo A1 (Centro storico di Cateldilago - Centro storico di Arrone ampliato nelle zone adiacenti con caratteristiche edilizie ed urbanistiche da conservare)
Norme tecniche di attuazione:	Zona omogenea di tipo A1 (Centro storico di Cateldilago - Centro storico di Arrone ampliato nelle zone adiacenti con caratteristiche edilizie ed urbanistiche da conservare)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: PRG adottato con la Delibera Comunale n.2-3 del 03/02/2014 per la parte strutturale ed operativa. Con la Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 13/04/2015 il PRG è stato riadattato a seguito delle osservazioni in fase di pubblicazione.

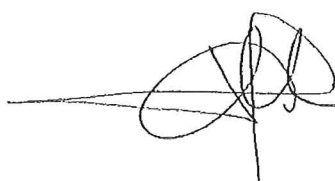




 Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Terzi
 Iscrizione Albo
 N. 781
 Geometra
 FINESTAURI MARCO

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso commerciale (C/1) dove al suo interno si svolge l'attività di ristorante, costruito presumibilmente nell'anno 1300 circa. I locali commerciali oggetto di esecuzione immobiliare sono sviluppati su n.5 livelli nello stesso compendio immobiliare, tra cui Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e piano Quarto sottotetto. Il Piano terra è servito da una scala esterna ornamentale esclusivamente con mattoni pregiati, che permettono l'arrivo ad un pianerottolo per poi procedere all'ingresso della sala bar; inoltre si precisa che vi è la presenza di una rampa per far accedere nel rispetto delle norme vigenti i portatori di handicap. Al Piano terra troviamo un locale bar di mq. 25.43, un locale per la preparazione degli alimenti di mq. 18.09, un bagno di mq. 6.23, una cucina di mq. 5.63 ed un locale cantina con accesso separato unico esterno di mq. 6.92. Il CTU precisa che tali locali sono attivi ed agibili per svolgere l'attività di ristorazione con pavimentazione in cotto antico di prima qualità, le pareti in parte intonacate e in parte in pietra naturale faccia vista, infissi in legno doppio vetro, per quanto riguarda il bagno e la cucina pavimenti e rivestimenti in gres ceramico di seconda scelta mentre il solaio di copertura è in volticine di mattoni pieni originali e travette in ferro eseguiti nella ristrutturazione effettuata dalla stessa OMISSIS con pratica di miglioramento sismico con riferimenti in seguito allegati. Inoltre si dichiara che nella parte terminale della sala bar adiacente alla cucina è presente la caldaia a gas metano di città che produce acqua calda sanitaria per tutto il piano terra, primo e secondo mentre fornisce il riscaldamento al solo piano terra e piano primo. Il piano primo è il fulcro per quanto riguarda la sala ristorazione, infatti sono presenti ben n.4 sale ristorante di mq. 17.96, di mq. 22.22, di mq. 18.35 e mq.31.26; sono presenti servizi igienici per il pubblico con ampio antibagno e uno spogliatoio per il personale, vi è la presenza di n.3 locali di deposito allo stato grezzo che risultano senza pavimenti, senza alcuna rifinitura e con l'impianto elettrico ancora da realizzare; ed infine nella parte prospiciente la via pubblica vi è una terrazza scoperta con vista suggestiva sul parco della Valnerina comunicante con la sala ristorante n.2 e n.3. La pavimentazione totale per l'intero piano esclusi i servizi igienici e i locali di deposito è in tavolato di legno verniciato di colore crema, presumibilmente vi è un intercapedine tra lo stesso e il solaio di calpestio, gli infissi in legno doppio vetro con esternamente esistenti degli scuri francescani in stile antico, il solaio di calpestio risulta essere descritto precedentemente al piano terra, mentre il solaio di copertura risulta essere con struttura completamente in legno pregiato di castagno con travi primarie e secondarie e tavolato anch'esso di castagno tutto completamente ristrutturato e in uno stato ottimale. Al piano secondo vi è la presenza di n.2 sale ristoranti di mq. 30.52 e 20.23 agibili e rifinite, una cucina con camino di cottura di mq. 23.46 con prospiciente un forno con ripostiglio di mq. 10.71, oltre disimpegno di mq. 25.10 vi è anche una sala ristorante ancora da completare e quindi allo stato grezzo che risulta senza pavimenti, senza alcuna rifinitura e con l'impianto elettrico ancora da realizzare, un ingresso/portico di mq. 11.88 ed infine una terrazza scoperta di mq. 3.91. Al piano secondo la struttura portante in pietra è in ottime condizioni ed è a faccia vista con porzioni di pareti intonacate con tipo civile, il solaio di calpestio e di copertura del piano sono interamente in legno pregiato di castagno con travi primarie e secondarie e tavolato anch'esso di castagno tutto completamente ristrutturato e in uno stato ottimale; gli infissi sono completamente in legno massello di castagno di ottima qualità con doppio vetro con la presenza di scuri francescani, pavimento in parte con tavolato verniciato di color crema ed in parte con mattoni pieni di cotto dell'epoca di costruzione, sicuramente recuperati nella fase di ristrutturazione dell'immobile. Il piano terzo è composto da n.1 disimpegno di mq. 10.96 con tre locali comunicanti di mq. 30.41, 20.00 e 21.64; tutto il piano risulta non rifinito ma completamente ristrutturato radicalmente per quanto riguarda la parte strutturale comprensivo anche di intonaci interni, massetti per la predisposizione finale del pavimento qualche predisposizione per impianto elettrico ma completamente da realizzare. Lo stesso immobile al piano terzo è carente anche degli infissi esterni, dove attualmente a protezione delle aperture vi è la presenza di chiusure rudimentali con teli di nylon sicuramente per far sì di non far introdurre volatili di ogni genere. Il piano quarto/sottotetto è composto da un disimpegno di mq. 9.94 e da una soffitta praticabile di mq. 30.65 e una soffitta non praticabile di mq. 42.50. Il CTU può dichiarare che detto piano è allo stato grezzo, completamente ristrutturato per quanto riguarda la parte strutturale, con tetto completamente in legno massello di castagno pregiato con travi primarie e secondarie e tavolato anch'esso in legno di castagno con sovrastanti coppi e planelle in cotto recuperate e quindi originarie dell'epoca costruttiva; sono esistenti tutti gli intonaci sulle pareti e inoltre è stato già realizzato il massetto per il successivo




montaggio dei pavimenti; inoltre non è esistente e nemmeno predisposto l'impianto elettrico. Il CTU dichiara che il Piano terra ha ingresso sulla via pubblica denominata Via della Rocchetta, il Piano terra collega il Piano primo tramite una scala a doppia rampa completamente rivestita in mattoni di cotto ed in pietra, mentre i Piani secondo, terzo e quarto sono collegati da una scala interna a chiocciola completamente in pietra, sia struttura portante che rivestimento. Inoltre si precisa che i piani primo, secondo e terzo sono anche autonomamente serviti da un ingresso unico esterno, collegato al centro storico di Casteldilago. Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che il fabbricato è stato completamente ristrutturato con un progetto di miglioramento sismico approvato dal Comune di Arrone con concessione edilizia n° 3 del 8/01/2003, quindi come già specificato in precedenza per tutte le parti interne del compendio immobiliare, si specifica che anche l'esterno si presenta in condizioni ottimali con le murature in pietra completamente ristrutturate e bonificate, gronda con zampini di legno e piastrelle in cotto, canale e discendenti completamente in rame e i balconi prospicienti la Via pubblica sono muniti di ringhiere con elementi in ferro battuto di alta qualità artigianale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **560,31**

E' posto al piano: Terra - Primo - Secondo - Terzo e Quarto/Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1300 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pietra condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: tavolato di legno condizioni: buone

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Scale	posizione: doppia rampa rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Termico

tipologia: autonomo alimentazione:
 metano diffusori: termosifoni in
 alluminio condizioni: buone
 conformità: rispettoso delle vigenti
 normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Preparazione alimenti	sup reale netta	18,09	1,00	18,09
Sala bar	sup reale netta	25,43	1,00	25,43
Cucina 1	sup reale netta	5,63	1,00	5,63
Bagno	sup reale netta	6,23	1,00	6,23
Spogliatoio	sup reale netta	1,48	1,00	1,48
wc 1	sup reale netta	1,55	1,00	1,55
wc 2	sup reale netta	1,36	1,00	1,36
Antibagno	sup reale netta	7,26	1,00	7,26
Disimpegno 1	sup reale netta	9,79	1,00	9,79
Disimpegno 2	sup reale netta	2,88	1,00	2,88
Disimpegno 3	sup reale netta	4,40	1,00	4,40
Ripostiglio 1	sup reale netta	2,64	1,00	2,64
Ripostiglio 2	sup reale netta	0,92	1,00	0,92
Sala ristorante 1	sup reale netta	17,96	1,00	17,96
Sala ristorante 2	sup reale netta	22,22	1,00	22,22
Sala ristorante 3	sup reale netta	18,35	1,00	18,35
Sala ristorante 4	sup reale netta	31,26	1,00	31,26
Locale deposito 1 allo stato grezzo	sup reale netta	12,20	1,00	12,20
Locale deposito 2 allo stato grezzo	sup reale netta	10,61	1,00	10,61
Locale di deposito allo stato grezzo	sup reale netta	18,78	1,00	18,78
Ingresso	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
Terrazza 1	sup reale netta	12,36	1,00	12,36
Ripostiglio 3	sup reale netta	10,71	1,00	10,71
Cucina 2	sup reale netta	23,46	1,00	23,46
Disimpegno 4	sup reale netta	25,10	1,00	25,10
Terrazza 2	sup reale netta	3,91	1,00	3,91
Sala ristorante 5	sup reale netta	30,52	1,00	30,52
Sala ristorante 6	sup reale netta	20,23	1,00	20,23
Sala ristorante 7 allo stato grezzo	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
Ingresso/portico	sup reale netta	11,88	1,00	11,88
Disimpegno 5	sup reale netta	10,96	1,00	10,96
Locale non rifinito 1	sup reale netta	30,41	1,00	30,41
Locale non rifinito 2	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
Locale non rifinito 3	sup reale netta	21,64	1,00	21,64
Disimpegno 6	sup reale netta	9,94	1,00	9,94
Soffitta praticabile	sup reale netta	30,65	1,00	30,65
Soffitta non praticabile	sup reale netta	42,50	1,00	42,50
		560,31		560,31



Accessori

Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto1. Cantina posta al piano Terra -
Sviluppa una superficie
complessiva di 6.92 mq
Valore a corpo: € 4844

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

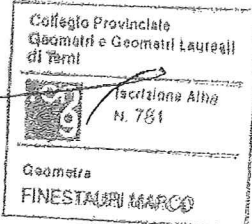
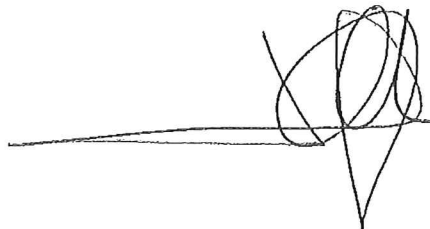
8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 2000.00 al Mq. per i locali agibili e rifiniti al piano terra - primo - secondo, per i locali allo stato grezzo e da completare insistenti al piano primo - secondo - terzo €700.00 mq, per il locale ad uso cantina al piano terra €700,00 Mq, per i terrazzi scoperti al piano primo - secondo €1000,00 mq, per l'ingresso/portico al piano secondo € 550,00 mq, mentre per la soffitta al piano quarto € 250,00 mq per la parte praticabile ed € 100,00 mq per la parte non praticabile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio tecnico di Arrone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della Regione Umbria e Osservatorio Mercato Immobiliare.; Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe..

8.3 Valutazione corpi:



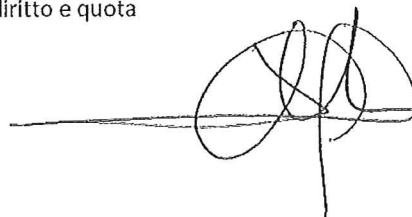
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 781
Geometa
FINESTAURI MARCO

Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto. Negozi, botteghe [C1]
con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Preparazione alimenti	18,09	€ 2.000,00	€ 36.180,00
Sala bar	25,43	€ 2.000,00	€ 50.860,00
Cucina 1	5,63	€ 2.000,00	€ 11.260,00
Bagno	6,23	€ 2.000,00	€ 12.460,00
Spogliatoio	1,48	€ 2.000,00	€ 2.960,00
wc 1	1,55	€ 2.000,00	€ 3.100,00
wc 2	1,36	€ 2.000,00	€ 2.720,00
Antibagno	7,26	€ 2.000,00	€ 14.520,00
Disimpegno 1	9,79	€ 2.000,00	€ 19.580,00
Disimpegno 2	2,88	€ 2.000,00	€ 5.760,00
Disimpegno 3	4,40	€ 2.000,00	€ 8.800,00
Ripostiglio 1	2,64	€ 2.000,00	€ 5.280,00
Ripostiglio 2	0,92	€ 2.000,00	€ 1.840,00
Sala ristorante 1	17,96	€ 2.000,00	€ 35.920,00
Sala ristorante 2	22,22	€ 2.000,00	€ 44.440,00
Sala ristorante 3	18,35	€ 2.000,00	€ 36.700,00
Sala ristorante 4	31,26	€ 2.000,00	€ 62.520,00
Locale deposito 1 allo stato grezzo	12,20	€ 700,00	€ 8.540,00
Locale deposito 2 allo stato grezzo	10,61	€ 700,00	€ 7.427,00
Locale di deposito allo stato grezzo	18,78	€ 700,00	€ 13.146,00
Ingresso	8,00	€ 2.000,00	€ 16.000,00
Terrazza 1	12,36	€ 1.000,00	€ 12.360,00
Ripostiglio 3	10,71	€ 2.000,00	€ 21.420,00
Cucina 2	23,46	€ 2.000,00	€ 46.920,00
Disimpegno 4	25,10	€ 2.000,00	€ 50.200,00
Terrazza 2	3,91	€ 1.000,00	€ 3.910,00
Sala ristorante 5	30,52	€ 2.000,00	€ 61.040,00
Sala ristorante 6	20,23	€ 2.000,00	€ 40.460,00
Sala ristorante 7 allo stato grezzo	29,00	€ 700,00	€ 20.300,00
Ingresso/portico	11,88	€ 550,00	€ 6.534,00
Disimpegno 5	10,96	€ 700,00	€ 7.672,00
Locale non rifinito 1	30,41	€ 700,00	€ 21.287,00
Locale non rifinito 2	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Locale non rifinito 3	21,64	€ 700,00	€ 15.148,00
Disimpegno 6	9,94	€ 250,00	€ 2.485,00
Soffitta praticabile	30,65	€ 250,00	€ 7.662,50
Soffitta non praticabile	42,50	€ 100,00	€ 4.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 735.661,50
Valore corpo	€ 735.661,50
Valore Accessori	€ 4.844,00
Valore complessivo intero	€ 740.505,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 740.505,50




Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ristorante al Piano terra - primo - secondo - terzo - quarto/sottotetto	Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina	560,31	€ 740.505,50	€ 740.505,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 110349,23

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore;

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 629456,27

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Data generazione:

30-05-2016

L'Esperto alla stima

Marco Finestauri



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0108687 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Via Della Rocchetta (casteldilago)

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 109
Subalterno: 11

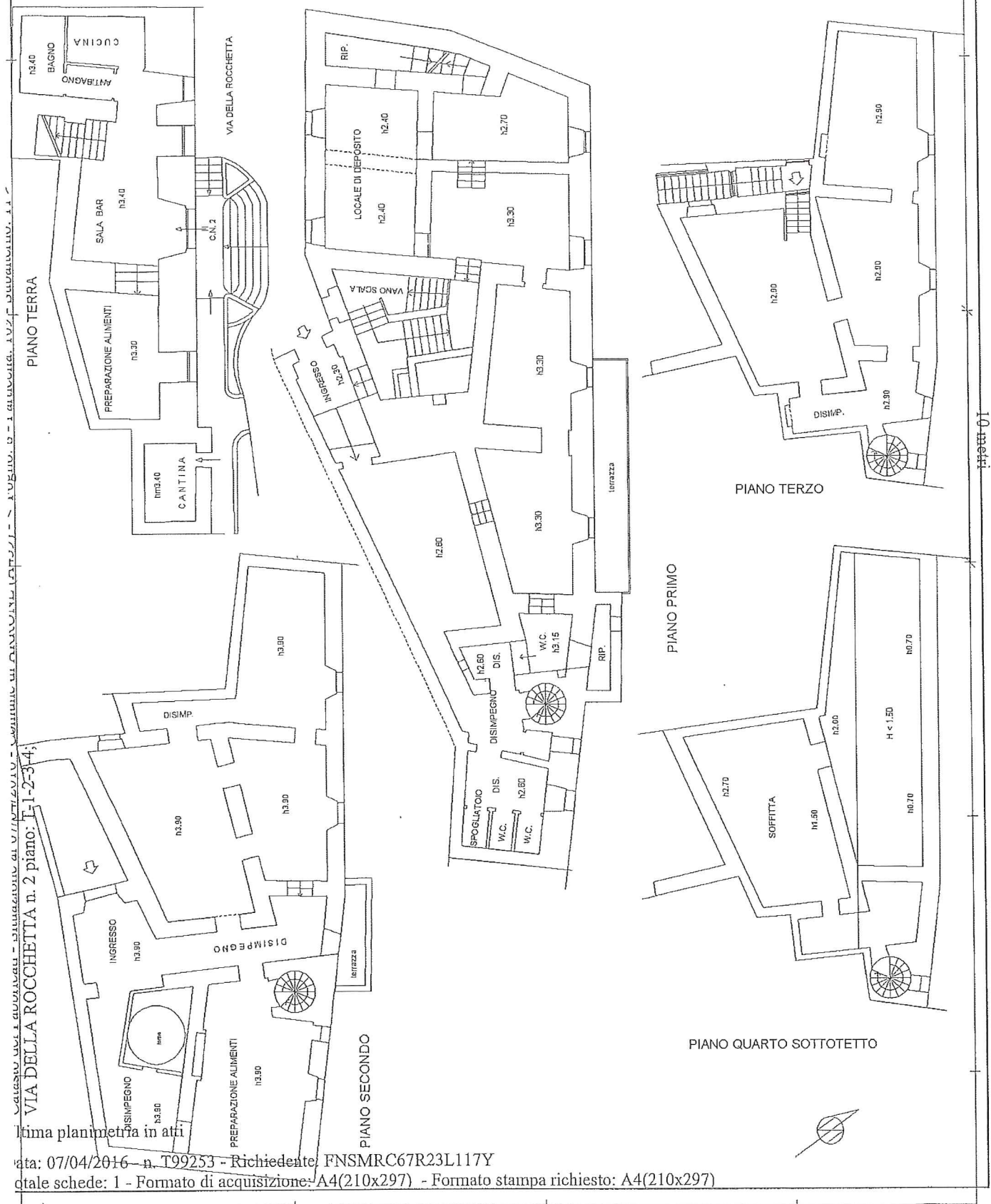
Compilata da:
Francucci Marco Emanuel

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni

N. A 568

Scheda n. 1 Scala 1:200



VIA DELLA ROCCHETTA n. 2 piano: F-1-2-3-4;
 ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
FOGLIO 8 PARTICELLA 109 SUB. 11
RISTORANTE
FOTO ESTERNE



Illustrazione 1: Particolare scale d'ingresso per accedere al ristorante



Illustrazione 2: Particolare dell'ingresso del ristorante



A handwritten signature in black ink, written over the professional stamp.

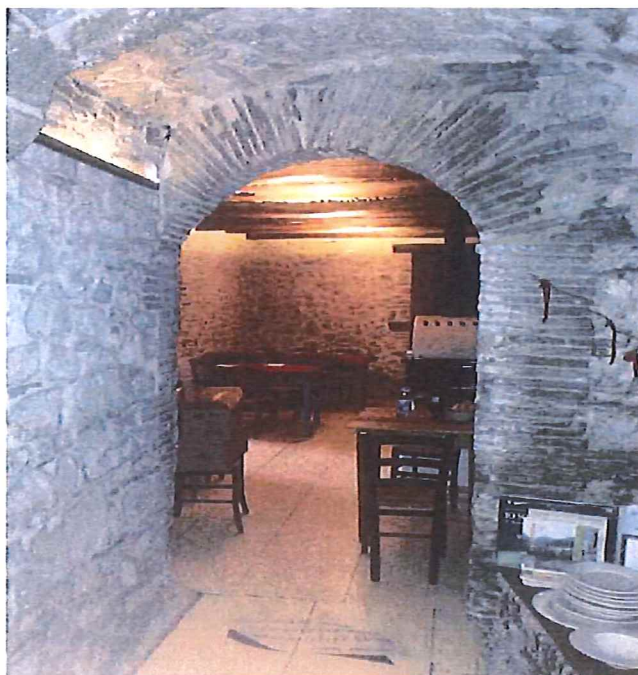


Illustrazione 11: Particolare locale ingresso Piano Primo



Illustrazione 12: Particolare della sala ristorante 4





Illustrazione 15: Particolare Sala ristorante 2

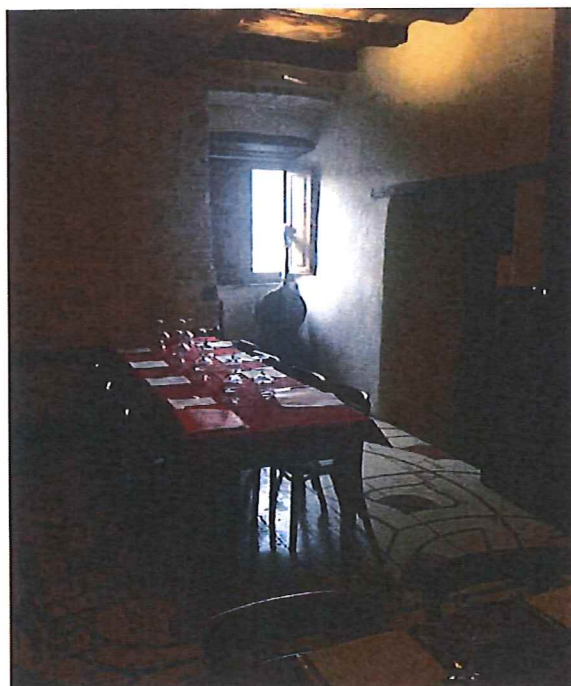
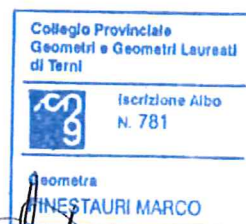


Illustrazione 16: Particolare della Sala ristorante 1



A handwritten signature in black ink, appearing to be "FINESTAURO MARCO", written over a horizontal line.

