

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **200/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Mauro Boldrini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento,
002 - Ufficio, 003 - Ufficio

Esperto alla stima: Arch. Enrico Candelori
Codice fiscale: CNDNRC57T14H857K
Studio in: Via Roma 46 - 05029 San Gemini
Fax: 0744-630110
Email: archilento@alice.it
Pec: enrico.candelori@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS con sede in OTRICOLI c.f. 01227050554, foglio 4, particella 59, subalterno 31, scheda catastale TR0073953, indirizzo VIA ROMA, piano 3, comune OTRICOLI, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 98 mq., rendita € 387,34

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: OMISSIS con sede in OTRICOLI c.f. 01227050554, foglio 4, particella 59, subalterno 17, scheda catastale TR0073953, indirizzo VIA ROMA, piano S1, comune OTRICOLI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6.5 vani, superficie 79 mq., rendita € 503,55

Lotto: 003 - Ufficio

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: OMISSIS con sede in OTRICOLI c.f. 01227050554, foglio 4, particella 59, subalterno 14, scheda catastale TR0073953, indirizzo VIA ROMA, piano S1, comune OTRICOLI, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 51 mq., rendita € 333,11

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/11/2012 per l'importo di euro 480,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 26/11/2012 ai nn.7009 Tipologia contratto: 6+4, scadenza 15/11/2018 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/05/2018 Data di rilascio: 15/11/2018

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/05/2016 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza semestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Importo del canone annuale, da ritenersi congruo. Registrato a Terni il 13/05/2016 ai nn.16051310203038982 Tipologia contratto: anni sei+sei, scadenza 30/04/2022

Lotto: 003 - Ufficio

Corpo: A

Possesso: Altro , con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2016 per l'importo di

euro 5.400,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo del canone di locazione è complessivo per l'intera durata del contratto.. Registrato a Terni il 01/02/2016 ai nn.1265 Tipologia contratto: anni 1,5, scadenza 31/07/2017

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Ufficio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Ufficio

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Ufficio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Ufficio

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Ufficio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n.74 - Capoluogo - Otricoli (Terni) - 05030

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 69.775,00

Prezzo da occupato: € 55.820,00

Lotto: 002 - Ufficio

Prezzo da libero: € 46.280,00

Prezzo da occupato: € 37.024,00

Lotto: 003 - Ufficio

Prezzo da libero: € 31.925,00

Prezzo da occupato: € 25.540,00

Beni in **Otricoli (Terni)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Roma n.74

Lotto: 001 - Appartamento

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Otricoli (Terni) CAP: 05030 frazione: Capoluogo, Via Roma n. 74

Note: Appartamento al piano terzo-attico di uno stabile ad uso residenziale e uffici.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OTRICOLI c.f. 01227050554, foglio 4, particella 59, subalterno 31, scheda catastale TR0073953, indirizzo VIA ROMA, piano 3, comune OTRICOLI, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 98 mq., rendita € 387,34

Derivante da: Variazione del 21/07/2004 protocollo N. TR0054455.

Confini: Planimetria non coerente con lo stato di fatto. Confini: vano scala comune (bene comune non censibile, subalterno 4), Binnella Fabrizio, salvi altri.

Note: Il tramezzo interno all'appartamento, che avrebbe dovuto suddividere la camera da letto dal locale armadi, è stato rimosso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il tramezzo interno all'appartamento, che avrebbe dovuto suddividere la camera da letto dal locale armadi, è stato rimosso. Il ripostiglio posto sul terrazzo a nord è la centrale termica di servizio all'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di un tramezzo divisorio interno.

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Note: Trattasi di attività edilizia libera (art.118 comma 1 lettera e) L.R. 1/2015).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Necessita denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli.

Note generali: Trattasi di attività edilizia libera (art.118 comma 1 lettera e) L.R. 1/2015).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale, presso la via principale del capoluogo, nelle immediate vicinanze del centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali (buona), Ufficio postale (buona), Albergo, Banca (buona), ASL (buona), Ambulatori medici di base e specialistici (buona), Attività commerciali (buona), Locali di culto (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico cittadino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Scavi archeologici.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico su gomma buona

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/11/2012 per l'importo di euro 480,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 26/11/2012 ai nn.7009 Tipologia contratto: 6+4, scadenza 15/11/2018 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/05/2018 Data di rilascio: 15/11/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La disdetta del contratto andrà comunicata dal locatore al conduttore entro e non oltre il 15-05-2018, pena il rinnovo di ulteriori anni quattro del contratto stesso. Vedasi contratto allegato.

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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 5.200.000.000; Importo capitale: L. 2.600.000.000 ; A rogito di Notaio Andreani Stefano in data 09/07/2001 ai nn. 2458; Iscritto/trascritto a

Terni in data 10/07/2001 ai nn. 6467/1166 ; Note: Annotata di frazionamento in quota in data 2 marzo 2005 ai numeri 2368/370.

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 273.617,42; Importo capitale: € 136.808,71 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/03/2005 ai nn. 2368/370

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 15/09/2015 ai nn. 8078/6009; Con atto in autentica 19 aprile 2001 n. 1043 del Comune di Otricoli, che si presume essere stato debitamente registrato, trascritto a Terni con nota in data 4 maggio 2001 ai nri 3836/2655 è stata costituita servitù di distanza a favore della società "Penelope S.r.l.", con sede in Otricoli, contro il Comune di Otricoli. Con la servitù sopra citata il Comune di Otricoli ha autorizzato la società "Penelope S.r.l." a ridurre, nell'esecuzione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 24 del 18 novembre 2000, la distanza del fabbricato dal confine di proprietà del Comune stesso; come espressamente citato nell'articolo 4 dell' Atto a rogito Notaio Stefano Andreani del 14 giugno 2001 di compravendita fra la società Penelope S.r.l. venditrice, e la Società OMISSIS acquirente, allegato in copia..

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: 1.042,75 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non meglio precisate in bilancio: 77,17 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.400,66 €. Il dato è stato interpolato dallo scrivente sulla base del debito complessivo di competenza della omissis fornito dalla amministrazione del condominio.

Millesimi di proprietà: 61,19 millesimi. Il dato è stato interpolato dallo scrivente sulla base dei millesimi complessivi di proprietà della OMISSIS forniti dalla amministrazione del condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
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 al 18/11/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Castellini, in data 30/12/1968, ai nn. 115307; registrato a Roma , in data 17/01/1969, ai nn. 1048; trascritto a Spoleto, in data 20/01/1969, ai nn. 340.
Note: Atto registrato anche ad Orvieto il 21 gennaio 1969 al n. 91 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/1998 al 14/06/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gennaro Mariconda, in data 18/11/1998, ai nn. 36389; trascritto a Terni, in data 28/11/1998, ai nn. 10366/7535.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 14/06/2001, ai nn. 2346/767; registrato a Terni, in data 02/07/2001, ai nn. 1888/1 V; trascritto a Terni, in data 16/06/2001, ai nn. 5606/3871.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 24/2000 (pratiche edilizie numeri 24/99 e 55/2000)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/04/1999 al n. di prot. 1510
Rilascio in data 18/11/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 06/2002 (pratica edilizia n. 24/99, 55/2000, e 52/2001)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/10/2001 al n. di prot. 5642
Rilascio in data 31/01/2002 al n. di prot. 577
NOTE: variante alla Concessione Edilizia n. 24/2000 precedentemente volturata alla OMISSIS.

Numero pratica: 12/2004 (pratica edilizia n°24/99, 66(55?)/2000, e 52/2001)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire
Note tipo pratica: PROROGA CONCESSIONE EDILIZIA N. 06 DEL 31/01/2002.
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2004 al n. di prot. 2315

Rilascio in data 04/05/2004 al n. di prot. 2335

Numero pratica: 16/2004 (pratica edilizia n. 24/99, 55/2000, 52/2001 e 19/2004)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: VARIANTE ALLA C.E. N. 24/00

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2004 al n. di prot. 3556

Rilascio in data 16/07/2004 al n. di prot. 4044

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2005 al n. di prot. 1239

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il tramezzo divisorio fra la camera da letto ed il locale armadi è stato demolito. Trattasi di attività edilizia libera (art.118 comma 1 lettera e) L.R. 1/2015).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 26 gennaio 2008
Zona omogenea:	B1 di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12:"zone già edificate, omissis, destinate alla conservazione delle volumetrie esistenti ed al completamento attraverso piccoli ampliamenti residenziali o per servizi legati alla residenza"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	mt. 8,50
Volume massimo ammesso:	Esistente + 15%
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	15 % del volume esistente

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al piano terzo-attico, composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, un piccolo vano tecnico (centrale termica) e tre terrazzi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,88**

E' posto al piano: terzo-attico

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 media ponderale; minima mt.2,20, massima m.4,40.

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Tetto a padiglione.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, alimentato con gas naturale, con radiatori in alluminio e distribuzione a collettore.
Stato impianto	buono
Potenza nominale	22 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo

	n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.
--	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali (lorde) dei vani e degli accessori costituenti l'appartamento sono state desunte dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazzo a nord	sup lorda di pavimento	11,84	0,35	4,14
Ripostiglio, c.t.	sup lorda di pavimento	2,80	0,35	0,98
Ripostiglio a nord	sup lorda di pavimento	17,33	0,35	6,07
Terrazzo ad ovest	sup lorda di pavimento	38,33	0,27	10,16
Ingresso, cucina e soggiorno	sup lorda di pavimento	35,06	1,00	35,06
Disimpegno	sup lorda di pavimento	1,33	1,00	1,33
Bagno	sup lorda di pavimento	7,01	1,00	7,01
Camera	sup lorda di pavimento	17,02	1,00	17,02
Terrazzo a sud	sup lorda di pavimento	12,16	0,35	4,26
		142,88		86,02

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Otricoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Plurifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo del confronto di mercato. Confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di terni;Ufficio tecnico di Otricoli;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, Borsino immobiliare, Listino Borse Immobiliari Italiane, agenzie immobiliari operanti nella zona.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €.950/mq.;Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite di beni analoghi nella zona medesima, nel decennio..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato. Confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Non si è tenuto conto dello stato locativo dell'appartamento, e pertanto non si è applicato il coefficiente di merito relativo, pari al -20% del valore ordinario, poichè il contratto di locazione sottoscritto dalla proprietaria OMISSIS ed il conduttore Marchi Maria è prossimo alla scadenza. Vedasi contratto allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrazzo a nord	4,14	€ 980,00	€ 4.061,12
Ripostiglio, c.t.	0,98	€ 980,00	€ 960,40
Ripostiglio a nord	6,07	€ 980,00	€ 5.944,19
Terrazzo ad ovest	10,16	€ 980,00	€ 9.954,30
Ingresso, cucina e	35,06	€ 980,00	€ 34.358,80

soggiorno			
Disimpegno	1,33	€ 980,00	€ 1.303,40
Bagno	7,01	€ 980,00	€ 6.869,80
Camera	17,02	€ 980,00	€ 16.679,60
Terrazzo a sud	4,26	€ 980,00	€ 4.170,88
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.302,49
in cifra tonda aumento di € 197.51			€ 197,51
Valore corpo			€ 84.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	86,02	€ 84.500,00	€ 84.500,00

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%)	€ 12.675,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.775,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 55.820,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 69.775,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzionale: imposta di

Lotto: 002 - Ufficio

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: A.****Uffici e studi privati [A10] sito in Otricoli (Terni) CAP: 05030 frazione: Capoluogo, Via Roma n. 74**

Note: Ufficio al piano seminterrato di uno stabile ad uso residenziale e uffici.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OTRICOLI c.f. 01227050554, foglio 4, particella 59, subalterno 17, scheda catastale TR0073953, indirizzo VIA ROMA, piano S1, comune OTRICOLI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6.5 vani, superficie 79 mq., rendita € 503,55

Derivante da: Variazione del 21/07/2004 protocollo N. TR0054455.

Confini: Planimetria non coerente con lo stato di fatto. Confini: vano scala interno e rampa carrabile esterna (bene comune non censibile, subalterno 4), Genovesi Marcello, Anselmo Savina, Comune di Otricoli, salvi altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione d'uso censita, appartamento, è stata mutata in ufficio con opere interne (aggiunta di tramezzi interni e diversa distribuzione dei locali).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della destinazione d'uso da appartamento ad ufficio. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Note: Necessita altresì di sanatoria edilizia come descritto in appresso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Necessita denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale, presso la via principale del capoluogo, nelle immediate vicinanze del centro storico della città e del parcheggio pubblico.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali (buona), Ufficio postale (buona), Albergo, Banca (buona), ASL (buona), Ambulatori medici di base e specialistici (buona), Attività commerciali (buona), Locali di culto (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico cittadino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Scavi archeologici.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico su gomma buona

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/05/2016 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza semestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi

dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Importo del canone annuale, da ritenersi congruo..Registrato a Terni il 13/05/2016 ai nn.16051310203038982Tipologia contratto: anni sei+sei, scadenza 30/04/2022

Note: Contratto di locazione stipulato successivamente al pignoramento.

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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 5.200.000.000; Importo capitale: L. 2.600.000.000 ; A rogito di Notaio Andreani Stefano in data 09/07/2001 ai nn. 2458; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/07/2001 ai nn. 6467/1166 ; Note: Annotata di frazionamento in quota in data 2 marzo 2005 ai numeri 2368/370.

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 273.617,42; Importo capitale: € 136.808,71 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/03/2005 ai nn. 2368/370

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 15/09/2015 ai nn. 8078/6009; Con atto in autentica 19 aprile 2001 n. 1043 del Comune di Otricoli, che si presume essere stato debitamente registrato, trascritto a Terni con nota in data 4 maggio 2001 ai nri 3836/2655 è stata costituita servitù di distanza a favore della società "Penelope S.r.l.", con sede in Otricoli, contro il Comune di Otricoli. Con la servitù sopra citata il Comune di Otricoli ha autorizzato la società "Penelope S.r.l." a ridurre, nell'esecuzione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 24 del 18 novembre 2000, la distanza del fabbricato dal confine di proprietà del Comune stesso; come espressamente citato nell'articolo 4 dell' Atto a rogito Notaio Stefano Andreani del 14 giugno 2001 di compravendita fra la società Penelope S.r.l. venditrice, e la Società OMISSIS

acquirente, allegato in copia..

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: 364,85 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non meglio precisate in bilancio: 27,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 490,08 €. Il dato è stato interpolato dallo scrivente sulla base del debito complessivo di competenza della ommissis fornito dalla amministrazione del condominio.

Millesimi di proprietà: 27,00 millesimi. Il dato è stato interpolato dallo scrivente sulla base dei millesimi complessivi di proprietà della OMISSIS forniti dalla amministrazione del condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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 al 18/11/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Castellini, in data 30/12/1968, ai nn. 115307; registrato a Roma , in data 17/01/1969, ai nn. 1048; trascritto a Spoleto, in data 20/01/1969, ai nn. 340.

Note: Atto registrato anche ad Orvieto il 21 gennaio 1969 al n. 91 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/1998 al 14/06/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gennaro Mariconda, in data 18/11/1998, ai nn. 36389; trascritto a Terni, in data 28/11/1998, ai nn. 10366/7535.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto

di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 14/06/2001, ai nn. 2346/767; registrato a Terni, in data 02/07/2001, ai nn. 1888/1 V; trascritto a Terni, in data 16/06/2001, ai nn. 5606/3871.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 24/2000 (pratiche edilizie numeri 24/99 e 55/200)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/1999 al n. di prot. 1510

Rilascio in data 18/11/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 06/2002 (pratica edilizia n. 24/99, 55/2000, e 52/2001)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/10/2001 al n. di prot. 5642

Rilascio in data 31/01/2002 al n. di prot. 577

NOTE: variante alla Concessione Edilizia n. 24/2000 precedentemente volturata alla OMISSIS.

Numero pratica: 12/2004 (pratica edilizia n°24/99, 66(55?)/2000, e 52/2001)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Note tipo pratica: PROROGA CONCESSIONE EDILIZIA N. 06 DEL 31/01/2002.

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2004 al n. di prot. 2315

Rilascio in data 04/05/2004 al n. di prot. 2335

Numero pratica: 16/2004 (pratica edilizia n. 24/99, 55/2000, 52/2001 e 19/2004)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: VARIANTE ALLA C.E. N. 24/00

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2004 al n. di prot. 3556

Rilascio in data 16/07/2004 al n. di prot. 4044

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2005 al n. di prot. 1239

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione d'uso assentita, appartamento, è stata mutata con opere in ufficio.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Mutazione della destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Oneri concessori: € 5.130,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € **6.130,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 26 gennaio 2008
Zona omogenea:	B1 di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12:"zone già edificate, omissis, destinate alla conservazione delle volumetrie esistenti ed al completamento attraverso piccoli ampliamenti residenziali o per servizi legati alla residenza"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	mt. 8,50
Volume massimo ammesso:	Esistente + 15%
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	15 % del volume esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Ufficio posto al piano seminterrato, con accesso dal vano scala interno provvisto di ascensore, e dal parcheggio pubblico posto al livello; composto di un vestibolo, di una sala d'aspetto, di tre ambulatori, due

bagni e due ripostigli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,99**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Tetto a padiglione.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc-	SI

cessive	
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, alimentato con gas naturale, con radiatori in alluminio e distribuzione a collettore.
Stato impianto	buono
Potenza nominale	22 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali (lorde) dei vani e degli accessori costituenti l'ufficio sono state desunte dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vestibolo	sup lorda di pavimento	7,83	0,35	2,74
Sala d'aspetto	sup lorda di pavimento	16,39	1,00	16,39
Ingresso dal vano scala comune	sup lorda di pavimento	6,24	1,00	6,24
Ripostiglio archivio	sup lorda di pavimento	4,27	0,35	1,49
Antibagno	sup lorda di pavimento	1,87	1,00	1,87
Bagno utenti	sup lorda di pavimento	2,84	1,00	2,84
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	2,14	0,35	0,75
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,18	1,00	3,18
Bagno del personale	sup lorda di pavimento	8,21	1,00	8,21
Ambulatorio a n.e.	sup lorda di pavimento	17,21	1,00	17,21
Ambulatorio a n.o.	sup lorda di pavimento	15,51	1,00	15,51
Cantina	sup lorda di pavimento	8,30	0,20	1,66
		93,99		78,09

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Plurifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo del confronto di mercato. Confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di

immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di Otricoli; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, Borsino immobiliare, Listino Borse Immobiliari Italiane, agenzie immobiliari operanti nella zona.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 950/mq.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite di beni analoghi nella zona medesima, nel decennio..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato. Confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Non si è tenuto conto dello stato locativo dell'ufficio, e pertanto non si è applicato il coefficiente di merito relativo, pari al -20% del valore ordinario, poichè il contratto di locazione sottoscritto dalla proprietaria OMISSIS ed il conduttore Comune di Otricoli è stato stipulato successivamente alla data del pignoramento e non è opponibile alla procedura. Vedasi contratto allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vestibolo	2,74	€ 750,00	€ 2.055,38
Sala d'aspetto	16,39	€ 750,00	€ 12.292,50
Ingresso dal vano scala comune	6,24	€ 750,00	€ 4.680,00
Ripostiglio archivio	1,49	€ 750,00	€ 1.120,88
Antibagno	1,87	€ 750,00	€ 1.402,50
Bagno utenti	2,84	€ 750,00	€ 2.130,00
Ripostiglio	0,75	€ 750,00	€ 561,75
Disimpegno	3,18	€ 750,00	€ 2.385,00
Bagno del personale	8,21	€ 750,00	€ 6.157,50
Ambulatorio a n.e.	17,21	€ 750,00	€ 12.907,50
Ambulatorio a n.o.	15,51	€ 750,00	€ 11.632,50
Cantina	1,66	€ 750,00	€ 1.245,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.570,50
Doppio ingresso, dal vano scala interno e dal parcheggio pubblico. aumento			€ 4.392,79
Per cifra tonda aumento di € 36.71			€ 36,71
Valore corpo			€ 63.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	78,09	€ 63.000,00	€ 63.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 9.450,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel € 490,00

biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.380,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 400,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.280,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 37.024,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 46.280,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzionale: imposta di

Lotto: 003 - Ufficio

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: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Otricoli (Terni) CAP: 05030 frazione: Capoluogo, Via Roma n. 74

Note: Ufficio al piano seminterrato di uno stabile ad uso residenziale e uffici.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OTRICOLI c.f. 01227050554, foglio 4, particella 59, subalterno 14, scheda catastale TR0073953, indirizzo VIA ROMA, piano S1, comune OTRICOLI, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 51 mq., rendita € 333,11

Derivante da: Variazione del 21/07/2004 protocollo N. TR0054455.

Confini: Planimetria coerente con lo stato di fatto. Confini: vano scala interno (bene comune non censibile, subalterno 4), Genovesi Marcello, Telloni Katuscia, Tommasi Anna, Comune di Otricoli, salvi altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale, presso la via principale del capoluogo, nelle immediate vicinanze del centro storico della città e del parcheggio pubblico.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali (buona), Ufficio postale (buona), Albergo, Banca (buona), ASL (buona), Ambulatori medici di base e specialistici (buona), Attività commerciali (buona), Locali di culto (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico cittadino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Scavi archeologici.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico su gomma buona

3. STATO DI POSSESSO:

Altro , con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2016 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo del canone di locazione è complessivo per l'intera durata del contratto.. Registrato a Terni il 01/02/2016 ai nn.1265 Tipologia contratto: anni 1,5, scadenza 31/07/2017

Note: Contratto di locazione stipulato successivamente al pignoramento. Canone di locazione anticipato versato alla sottoscrizione del contratto, da ritenersi congruo.

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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 5.200.000.000; Importo capitale: L. 2.600.000.000 ; A rogito di Notaio Andreani Stefano in data 09/07/2001 ai nn. 2458; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/07/2001 ai nn. 6467/1166 ; Note: Annotata di frazionamento in quota in data 2 marzo 2005 ai numeri 2368/370.

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 273.617,42; Importo capitale: € 136.808,71 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/03/2005 ai nn. 2368/370

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 15/09/2015 ai nn. 8078/6009; Con atto in autentica 19 aprile 2001 n. 1043 del Comune di Otricoli, che si presume essere stato debitamente registrato, trascritto a Terni con nota in data 4 maggio 2001 ai nri 3836/2655 è stata costituita servitù di distanza a favore della società "Penelope S.r.l.", con sede in Otricoli, contro il Comune di Otricoli. Con la servitù sopra citata il Comune di Otricoli ha autorizzato la società "Penelope S.r.l." a ridurre, nell'esecuzione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 24 del 18 novembre 2000, la distanza del fabbricato dal confine di proprietà del Comune stesso; come espressamente citato nell'articolo 4 dell' Atto a rogito Notaio Stefano Andreani del 14 giugno 2001 di compravendita fra la società Penelope S.r.l. venditrice, e la Società OMISSIS acquirente, allegato in copia..

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: 296,52 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non meglio precisate in bilancio: 21,94 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 398,30 €. Il dato è stato interpolato dallo scrivente sulla base del debito complessivo di competenza della omissis fornito dalla amministrazione del condominio.

Millesimi di proprietà: 21,94 millesimi. Il dato è stato interpolato dallo scrivente sulla base dei millesimi complessivi di proprietà della OMISSIS forniti dalla amministrazione del condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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 al 18/11/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Castellini, in data 30/12/1968, ai nn. 115307; registrato a Roma , in data 17/01/1969, ai nn. 1048; trascritto a Spoleto, in data 20/01/1969, ai nn. 340.
Note: Atto registrato anche ad Orvieto il 21 gennaio 1969 al n. 91 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/1998 al 14/06/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gennaro Mariconda, in data 18/11/1998, ai nn. 36389; trascritto a Terni, in data 28/11/1998, ai nn. 10366/7535.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Andreani, in data 14/06/2001, ai nn. 2346/767; registrato a Terni, in data 02/07/2001, ai nn. 1888/1 V; trascritto a Terni, in data 16/06/2001, ai nn. 5606/3871.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 24/2000 (pratiche edilizie numeri 24/99 e 55/200)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/1999 al n. di prot. 1510

Rilascio in data 18/11/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 06/2002 (pratica edilizia n. 24/99, 55/2000, e 52/2001)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/10/2001 al n. di prot. 5642

Rilascio in data 31/01/2002 al n. di prot. 577

NOTE: variante alla Concessione Edilizia n. 24/2000 precedentemente volturata alla OMISSIS.

Numero pratica: 12/2004 (pratica edilizia n°24/99, 66(55?)/2000, e 52/2001)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Note tipo pratica: PROROGA CONCESSIONE EDILIZIA N. 06 DEL 31/01/2002.

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2004 al n. di prot. 2315

Rilascio in data 04/05/2004 al n. di prot. 2335

Numero pratica: 16/2004 (pratica edilizia n. 24/99, 55/2000, 52/2001 e 19/2004)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: VARIANTE ALLA C.E. N. 24/00

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2004 al n. di prot. 3556

Rilascio in data 16/07/2004 al n. di prot. 4044

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2005 al n. di prot. 1239

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 26 gennaio 2008
Zona omogenea:	B1 di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12:"zone già edificate, omissis, destinate alla conservazione delle volumetrie esistenti ed al completamento attraverso piccoli ampliamenti residenziali o per servizi legati alla residenza"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	mt. 8,50
Volume massimo ammesso:	Esistente + 15%
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	15 % del volume esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Ufficio posto al piano seminterrato, con accesso dal vano scala interno provvisto di ascensore; composto di un ingresso corridoio, di una sala d'aspetto, di un ambulatorio, un bagno ed un ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,78**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Tetto a padiglione.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, alimentato con gas naturale, con radiatori in alluminio e distribuzione a collettore.
Stato impianto	buono
Potenza nominale	22 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta fra gli allegati al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Otricoli il 21 febbraio 2005 protocollo n.1239; tuttavia lo scrivente non ha potuto prenderne visione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali (lorde) dei vani e degli accessori costituenti l'ufficio sono state desunte dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso e sala d'attesa	sup lorda di pavimento	26,60	1,00	26,60
Bagno	sup lorda di pavimento	7,50	1,00	7,50
Ambulatorio	sup lorda di pavimento	13,56	1,00	13,56
Ripostiglio, retro dell'ambulatorio	sup lorda di pavimento	6,12	1,00	6,12
		53,78		53,78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo del confronto di mercato. Confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di terni; Ufficio tecnico di Otricoli; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, Borsino immobiliare, Listino Borse Immobiliari Italiane, agenzie immobiliari operanti nella zona.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €.950/mq.; Altre fonti di informazione: Esame delle compravendite di beni analoghi nella zona medesima, nel decennio..

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato. Confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti, ricadenti nello stesso

segmento di mercato. Non si è tenuto conto dello stato locativo dell'appartamento, e pertanto non si è applicato il coefficiente di merito relativo, pari al -20% del valore ordinario, poiché il contratto di locazione sottoscritto dalla proprietaria OMISSIS ed i conduttori Cascioli e Micheli è in scadenza. Vedasi contratto allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso e sala d'attesa	26,60	€ 750,00	€ 19.950,00
Bagno	7,50	€ 750,00	€ 5.625,00
Ambulatorio	13,56	€ 750,00	€ 10.170,00
Ripostiglio, retro dell'ambulatorio	6,12	€ 750,00	€ 4.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.335,00
Tenuto conto della posizione secondaria detrazione del 5.00% in cifra tonda aumento di € 181.75			€ -2.016,75 € 181,75
Valore corpo			€ 38.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	53,78	€ 38.500,00	€ 38.500,00

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%)	€ 5.775,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 398,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.927,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 25.540,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 31.925,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzionale: imposta di

Allegati

Documentazione catastale, documentazione edilizia, documentazione fotografica, atto notarile di provenienza, contratti di locazione, rilievo speditivo lotto n.2.

Data generazione:

30-11-2017

