TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:
OMISSIS

N. Gen . Rep. 000138/2018

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Dott. Fabrizio Campana

Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI
Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Terni al N.52
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 32
C.F. BRSMRZ61C18L117O – P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356979
Fax: 07441921133
Email: maurizio.borseti@gmail.com
Pec: m.borseti@epap.conafpec.it

ELABORATO PERITALE

Lotto 001

Immobile ad uso commerciale - F. 123 p.lla 91 sub 3 (C/1)
in Narni (TR), Strada di Borgaria n. 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1, di un locale commerciale ad uso pizzeria articolato su un unico livello (P.T.), sito nella periferia di Narni (TR), con accesso da Strada di Borgaria n. 6, posto nelle immediate vicinanze dell'omonima frazione.

L'immobile ad uso commerciale è identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Narni (TR) al F.123 part. 91 sub. 3, Z.C. 1 - cat C/1, cl.4, Cons. 197 mq, Sup. Catastale 246 mq, Rendita € 2.624,94 – Strada di Borgaria n. 6, P.T.

Detto locale commerciale è parte di un fabbricato articolato su due livelli (P.T.-P.1), dove al piano primo è ubicata una abitazione di tipo civile (non oggetto della presente procedura).

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è così articolata:

- Ingresso con bar, cucina, 2 locali ad uso pizzeria, zona forno, n. 2 bagni con antibagno e locale caldaia esterno, il tutto articolato su un unico livello al piano terra.

N.B.: L'accesso dalla strada pubblica di Borgaria alla suddetta unità immobiliare, che risulta interclusa, è possibile attraversando aree di altra proprietà non oggetto della presente procedura e più precisamente:

- Area Urbana Fg. 123 p.lla 91 sub 12 – intestata al Sig. OMISSIS (soggetto esecutato, ma non per la suddetta area);

- Area Bene Comune Non Censibile Fg. 123 p.lla 91 sub 14, comune alle unità immobiliari sub 5 (abitazione piano primo) e sub 13 (Fabbricato per attività agricole);

- Area Urbana Fg. 123 p.lla 91 sub 15 – intestata a soggetti estranei alla procedura.

Allo stato dei luoghi ad oggi la pizzeria al piano terra, sviluppa una superficie rilevata lorda commerciale complessiva di circa mq 244,40 la pizzeria e di mq 8,80 il locale caldaia.

Confini: L'immobile al piano primo confina con appartamento per civile abitazione di soggetti terzi alla procedura.

A nord, ovest e sud con area bene comune non censibile Fg. 123 p.lla 91 sub 14, comune alle unità immobiliari sub 5 (abitazione piano primo) e sub 13 (Fabbricato per attività agricole).

Ad est con area urbana Fg. 123 p.lla 91 sub 12 – intestata al Sig. OMISSIS (soggetto esecutato, ma non per la suddetta area);

Identificazione al catasto fabbricati: **Comune di Narni (TR) F.123 part. 91 sub. 3,** Z.C. 1 - cat C/1, cl.4, Cons. 197 mq, Sup. Catastale 246 mq, Rendita € 2.624,94 – Strada di Borgaria n. 6, P.T.

intestazione: OMISSIS, per i diritti di piena proprietà.

- Derivante per Variazione nel Classamento del 15/09/2010 dal F.123 part.91 sub.3 cat C/1, cl.4 di mq 197; Derivante per Diversa distribuzione degli spazi interni del 25/11/2009 dal F.123 part.91 sub.3 cat C/1, cl.3, di mq 194; Derivante per Classamento del 15/02/1991 dal F.123 part.91 sub.3 cat C/1, cl.3 di mq 194; Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.123 part.91 sub.3 cat C/1, cl.5 di mq 222; Derivante per Classamento del 10/05/1991 dal F.123 part.91 sub.3; Derivante per Variazione del 15/02/1991 acquisizione di area dal F.123 part.91 sub.3 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 23/04/1987.

Al Catasto Terreni *F.123 part.91, ENTE URBANO d*i mq 7.400 (che comprende il F.123 part.91/1 e part.91/3);

- Derivante per Tipo mappale del 28/09/2016 dal F.123 part.91 Ente Urbano di mq 7.400; Derivante per Frazionamento del 14/01/2015 dal F.123 part.91 Ente Urbano di mq 7.450 (che comprende il F.123 part.91/1 e part.91/3); Derivante per Tipo mappale del 14/10/2008 dal F.123 part.91 FABB PROMIS di mq 7.450 (che comprende il F.123 part.91/1 e part.91/3); Derivante per Variazione d'Ufficio del 07/11/1994 dal F.123 part.91 FR DIV SUB di mq 7.450 (variato con i num 90 e 92 del F.123); Derivante per Variazione d'Ufficio del 07/11/1994 dal F.123 part.91 Ente Urbano di mq 7.450 (variato con i num 90 e 92 del F.123); Derivante per Tipo mappale del 14/03/1991 dal F.123 part.91 FABB RURALE di mq 7.450 (variato con i num 90 e 92 del F.123); Derivante per Variazione d'Ufficio del 14/03/1991 dal F.123 part.91 FABB RURALE di mq 420; Derivante per Frazionamento del 10/06/1974 dal F.123 part.91, FABB RURALE di mq 990 che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.

F.123 part.90 unità immobiliare soppressa con Frazionamento del 18/06/2018

- Derivante dal F.123 part.90 SEMINATIVO, cl.5 di mq 10.120; Derivante per Variazione d'Ufficio del 16/04/2018 dal F.123 part.90 AA SEMINATIVO cl.5 di mq 3.189, AB PASCOLO cl.2 di mq 6.931; Derivante per Tabella di Variazione del 13/12/2007 dal F.123 part.90 PASCOLO cl.2 di mq 10.120, (variato con il num.91 del F.123); Derivante per Variazione d'Ufficio del 14/03/1991 dal F.123 part.90 PASCOLO cl.2 di mq 15.420; Derivante per Variazione d'Ufficio del 19/09/1990 dal F.123 part.90 PASCOLO cl.2 di mq 15.460; Derivante per Frazionamento del 10/06/1974 dal F.123 part.90 PASCOLO cl.2 di mq 16.520; Derivante per Frazionamento del 02/03/1971 dal F.123 part.90 PASCOLO cl.2 di mq 21.440, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.

F.123 part.92 unità immobiliare soppressa con Frazionamento del 18/06/2018

- Derivante dal F.123 part.92 SEMINATIVO ARBORATO, cl.5 di mq 9.970; Derivante per Tabella di Variazione del 25/01/2001 dal F.123 part.92 SEMINATIVO ARBORATO cl.5 di mq 9.980 (variato con il numero 91 del F.123); Derivante per Variazione d'Ufficio del 14/03/1991 dal F.123 part.92 SEMINATIVO ARBORATO, cl.5 di mq 11.710; Derivante per Frazionamento del 10/06/1974 dal F.123 part.92 SEMINATIVO ARBORATO cl.5 di mq 11.770, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola, a traffico locale con parcheggi limitati.
Servizi della zona:	la zona è parzialmente provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (500 m circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile, come verbalizzato dal Custode risultava occupato dai sig.ri:
- OMISSIS (coniuge del soggetto esecutato)
- OMISSIS (figlia soggetto esecutato)
- OMISSIS (figlia soggetto esecutato)

Delegati verbalmente dal soggetto esecutato sig. OMISSIS.
Erano altresì presenti il Sig. OMISSIS in qualità di Affittuario con contratto di locazione ad uso non abitativo siglato tra la OMISSIS e il Sig. OMISSIS, stipulato in data 02/03/2018 con inizio locazione in pari data, per un valore dichiarato di € 4.800,00 annuali, data fine locazione 01/03/2024, Codice identificativo contratto T3K18T001521000UC, protocollo telematico 18031518235034433.
All'interno dell'immobile sono presenti vari elementi di arredo.

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.3773 del 12/12/2007 (Concessione a garanzia di mutuo fondiario): Con atto a rogito del Notaio Gian Luca Pasqualini di Terni, in data 04/12/2007 rep.53265, per un totale di € 444,000,00 di cui capitale € 222,000,00 per la durata di 20 anni a favore di OMISSIS contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Narni e censito al:
- F.123 part.91 sub.3 cat C/1.

N.B. Debitore non datore di ipoteca OMISSIS.

Con Annotamento n.1330 del 23/11/2015 vengono modificate ed integrate alcune condizioni del mutuo tra cui la durata complessiva del medesimo che viene variata da 20 a 28 anni. Per le altre modifiche si rimanda al quadro "D".

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.6275 del 07/09/2018: atto Giudiziario emesso dal Unep - Tribunale di Terni, in data 10/07/2018 rep.1795 a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:
- F.123 part.91 sub.3, cat C/1.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 15/01/2019

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota antecedente al 1942.
Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Narni non risulta alcuna pratica edilizia specifica, richiesta per la suddetta unità immobiliare.
In tale situazione il riferimento grafico risulta, la mappa d'impianto e la mappa riportata nella licenza edilizia n. 599 del 24/05/1967 nella quale veniva ampliato il fabbricato colonico antistante il fabbricato oggetto della presenta procedura.
-Il 14/10/1976 viene rilasciata Licenza Edilizia n. 5635 del 12/08/1976 rilasciata il 14/10/1976, per la costruzione di fabbricato rurale.
- Successivamente il 18/06/1977 viene rilasciata la Variante alla Licenza suddetta, n. L.E. 5960 del 02/06/1977, per la sola modifica del tetto e degli spazi interni.
- Seguono per il suddetto fabbricato la C.E. n. 11254 del 28/09/1989 (Rinviata) e la C.E. n. 11376 del 14/11/1989 (Non Rilasciata), per la realizzazione del forno e modifiche interne.
- In data 29/05/1986 con istanza prot. 10276 viene richiesto un Condono Edilizio ai sensi della L. 47/86, per la quale viene rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 30/10/1996 n. 1884 per la trasformazione ed ampliamento del piano terra della pizzeria, in difformità alle Licenze Edilizie originarie oltre che ad altre difformità riguardanti porzioni di fabbricato non oggetto della presente procedura.
- In data 07/11/2013 viene rilasciata istanza di Comunicazione di i Lavori (CIL) con protocollo n. 28772, per manutenzione dell'impianto elettrico, per il quale in data 06/12/2013 con prot. 31674 viene rilasciata la Dichiarazione di Agibilità (D.AG.).

Si rileva che per il suddetto fabbricato non risulta alcun Certificato di Agibilità originario.

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIP

Dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi e tavole grafiche sopra citate, si rileva un portico di circa 27 mq con struttura in legno adiacente l'ingresso del bar circolo, realizzato in assenza di titolo abilitativo.
Lo stesso dovrà essere demolito e rimosso in quanto realizzato su area urbana Fg. 123 p.lla 91 sub 12 intestata al Sig. OMISSIS (soggetto esecutato, ma non oggetto della presente procedura esecutiva).
I costi per la demolizione e rimozione del suddetto manufatto ed il relativo smaltimento dei materiali di risulta è di circa € 1.500,00.

Oneri totali € 1.500,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, non si rilevano difformità, in quanto il portico citato nelle difformità edilizie punto 4.3.1 dovrà essere demolito.

Oneri totali € 0,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1) Come riportato in premessa, l'accesso dalla strada pubblica di Borgaria alla suddetta unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta intercluso, e condizionato dal passaggio su aree di altra proprietà non oggetto della presente procedura e più precisamente da:
- Area Urbana Fg. 123 p.lla 91 sub 12 – intestata al Sig. OMISSIS (soggetto esecutato, ma non per la suddetta area);
- Area Bene Comune Non Censibile Fg. 123 p.lla 91 sub 14, comune alle unità immobiliari sub 5 (abitazione piano primo) e sub 13 (Fabbricato per attività agricole);
- Area Urbana Fg. 123 p.lla 91 sub 15 – intestata a soggetti terzi alla procedura.

2) Per detta unità immobiliare non risulta alcun condominio.

Ulteriori avvertenze: Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato, il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Terni, certifica che in data 05/02/2019 risulta iscritti e pendenti i seguenti procedimenti come da Certificazione del Funzionario Giudiziario della Cancelleria Civile allegata (Cfr allegato n.6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
In proprietà di:

- **OMISSIS,** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

6.2. Precedenti proprietari:
PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS,** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per formalità n.5084 del 08/10/1966: con atto a rogito del Notaio Marcello Terzi di Narni, in data 27/09/1966, rep.13432, i Sig.ri OMISSIS vendevano ai Sig.ri OMISSIS che acquistavano i seguenti immobili in Comune di Narni:

- terreni con annesso fabbricato rurale in Località Monti o Madonna Scoperta della superficie complessiva di Ha 11.38.78 distinti al F.123 nn.59/b, 60/b, 84, 87/b, 88/b, 89, 90, 91, 92 e 64.

Per formalità n.3688 del 25/06/1974 (Divisione): con atto a rogito del Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 10/06/1974 rep.42283, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS hanno proceduto alla divisione in via amichevole e bonaria tra loro, di appezzamenti di terreno, siti in Comune di Narni, in Località Madonna Scoperta. Per effetto di tale divisione, è stato attribuito al condividente Sig. OMISSIS, che agli stessi titoli ha accettato:

- appezzamenti di terreno, con sovrastante stalla, della complessiva superficie di Ha 9.53.10 a distinti in Catasto Terreni del Comune di Narni al F.123 part.90 - 91 - 92 – 166 – 194 – 196 – 181 – 64 – 84 – 167 – 89.

N.B. La divisione è stata fatta ed accettata con tutti, di quanto sopra, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, annessi e connessi, adiacenze, dipendenze e pertinenze, niente escluso od eccettuato e tutto incluso, nello stato di fatto e di diritto attuali, ben noti al condividente.
Questi, per sé suoi successori od aventi causa, per accedere dalla strada Comunale di Madonna Scoperta alla sua proprietà ha diritto di transito pedonale e con ogni altro mezzo, in ogni tempo e senza alcun corrispettivo, sulla strada campestre della larghezza di metri 3 esistente sull'appezzamento di terreno attribuito in divisione al Sig. OMISSIS e distinto al F.123 part.197 (già 181/b).

7. PRATICHE EDILIZIE:
Per l'elenco delle pratiche edilizie si rimanda alla lettura del punto 4.3.1 . conformità edilizia urbanistica

Descrizione **immobile ad uso commerciale** di cui al punto **A**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito originariamente in epoca remota antecedente al 1942 e successivamente è stato oggetto di un intervento edilizio per ampliamento, cambio di destinazione d'uso e modifiche interne.

Il locale commerciale attualmente destinato a pizzeria è articolato su un unico livello al piano terra, sito nella periferia di Narni (TR), con accesso da Strada di Borgaria n. 6, nelle immediate vicinanze dell'omonima frazione.
E' individuabile "fisicamente" nella planimetria catastale (Cfr. all. 2).

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004, l'immobile è identificato come segue:

- Sistemi e Subsistemi V1.4 ambiente, riserva di naturalita' - conche in tramontane;
- Zone Omogenee E1 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta;
- Vincolo Idrogeologico;
- Classificazione Acustica Classe III.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda comm.	Coefficiente	Superficie lorda comm. ragg.
Locale commerciale (P.T.)	Sup. lorda comm.	244,40	1,00	244,40
Locale caldaia (P.T.)	Sup. lorda comm.	8,80	0,50	4,40
	Sup. lorda comm.	**253,20**		**248,80**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muratura portante, materiale: pietrame/mattoni, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: materiale: struttura mista pietrame e mattoni intonacata ed in parte rivestimento di pietra e mattoni a faccia vista , condizioni: sufficienti.

Solai: Solaio tipologia a falde con elementi in laterizio e rivestimento interno in legno e parte solaio di interpiano con travetti in legno, condizioni: non rilevabili visivamente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio anodizzato con vetro semplice, protezione: nessuna, condizioni: discrete.

Infisso ingresso: tipologia: a battente, materiale: alluminio verniciato con vetro semplice, protezione: nessuna, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: struttura mista pietrame e mattoni intonacata ed in parte rivestimento di pietra e mattoni a faccia vista, condizioni: sufficienti.
N.B.: Si rilevano distacchi d'intonaco nel lato nord/ovest del fabbricato.

Pavim. Interna: Bar Circolo: materiale: mattonelle di gres porcellanato finto legno, condizioni: sufficienti.
Cucina: materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
Cucina: materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
Locali Pizzeria: materiale: laminato finto legno, condizioni: sufficienti.
Bagno: materiale: mattonelle di gres porcellanato finto legno, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
ubicazione: cucina, materiale: monocottura, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile. N.B. Non è stata reperita la certificazione.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: non rileva, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: Pompe di Calore invertibili e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: terminali a parete, condizioni: discrete, conformità: non rilevabile. N.B. Non è stata reperita la certificazione dell'impianto.
Come verbalizzato dal Custode la Società locataria si riserva di produrre la fatture relative il possesso delle Pompe di Calore presenti all'interno dell'immobile.
L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe E, se presenti le Pompe di Calore, mentre Classe G, se al momento della vendita l'impianto di riscaldamento e raffrescamento risultasse assente.
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.
(Cfr. allegato 1- documentazione fotografica)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.
Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.
N.B. La valutazione nella fattispecie è particolare in quanto l'immobile risulta intercluso. Si ritiene che prima di procedere alla vendita sia necessario affrontare il problema del passaggio dal punto di vista giuridico che se risolto può indirizzare differentemente la valutazione effettuata. Con i prezzi adottati nella valutazione si è cercato di tenere conto della diminuzione dell'appetibilità dell'immobile dovuta ai costi da sostenere ed agli scomodi causati dalla mancanza attuale di un accesso all'unità immobiliare oggetto di valutazione sancito da un atto pubblico.
La valutazione ha tenuto conto dell'esistenza di un contratto di affitto fino al 01/03/2024.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it (Cfr. allegato n.7).
I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.
Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Immobile ad uso commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette calpestabili.

Destinazione	Superficie lorda comm. ragg.	Valore unitario	valore complessivo
Locale commerciale (P.T.)	244,40	€ 650,00	€ 158.860,00
Locale caldaia (P.T.)	4,40	€ 650,00	€ 2.860,00
	248,80		**€ 161.720,00**

- Valore corpo: **€ 161.720,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 161.720,00**
- Valore complessivo diritto e quota pignorata pari ad 1/1 : **€ 161.720,00**

ID	Immobile	Valore intero	Valore del diritto della quota pignorata pari a 1/1
A	**Immobile ad uso commerciale (P.T.)**	€ 161.720,00	**€ 161.720,00**
		Totale	**€ 161.720,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 24.258,00**

Spese condominiali insolute nel biennio: **NESSUNA**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (considerate per intero): **€ 1.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**€ 137.462,00**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell' acquirente:	**€ 135.962,00**

Lotto 1 – Proc. Esec. 138/2018 – 06/03/2018

L'esperto
Dott. Maurizio Borseti

ALLEGATO “1”

Documentazione fotografica

LOTTO 1

TRIBUNALE DI TERNI

CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

N. Gen . Rep. 000138/2018

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode Giudiziario Dott. Fabrizio Campana

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 001

Punto A

Immobile ad uso commerciale - F. 123 p.lla 91 sub 3 (C/1)

in Narni (TR), Strada di Borgaria n. 6

Fotografia n. 1

Fotografia n. 2

Fotografia n. 3

Fotografia n. 4

Fotografia n. 5

Fotografia n. 6

Fotografia n. 7

Fotografia n. 8

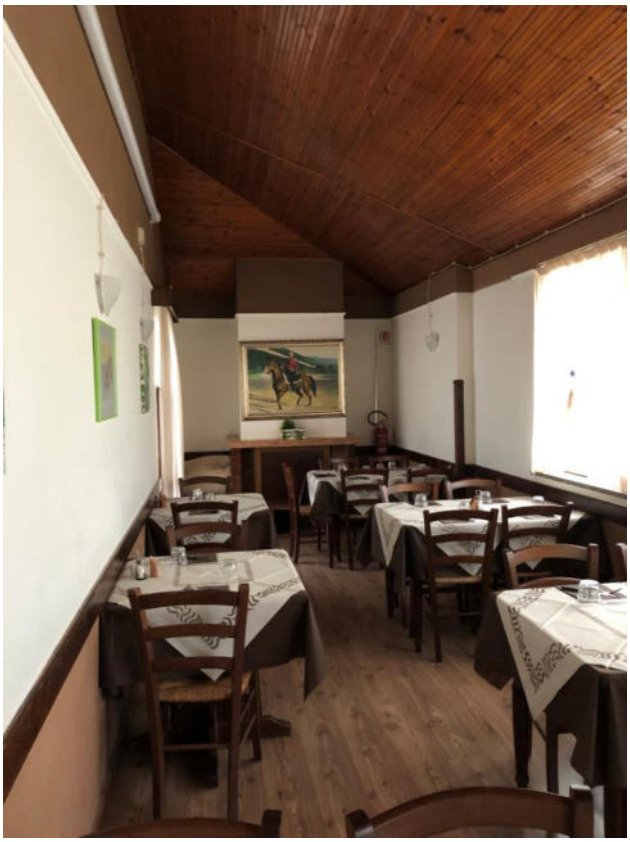
Fotografia n. 9

Fotografia n. 10

Fotografia n. 11

Fotografia n. 12

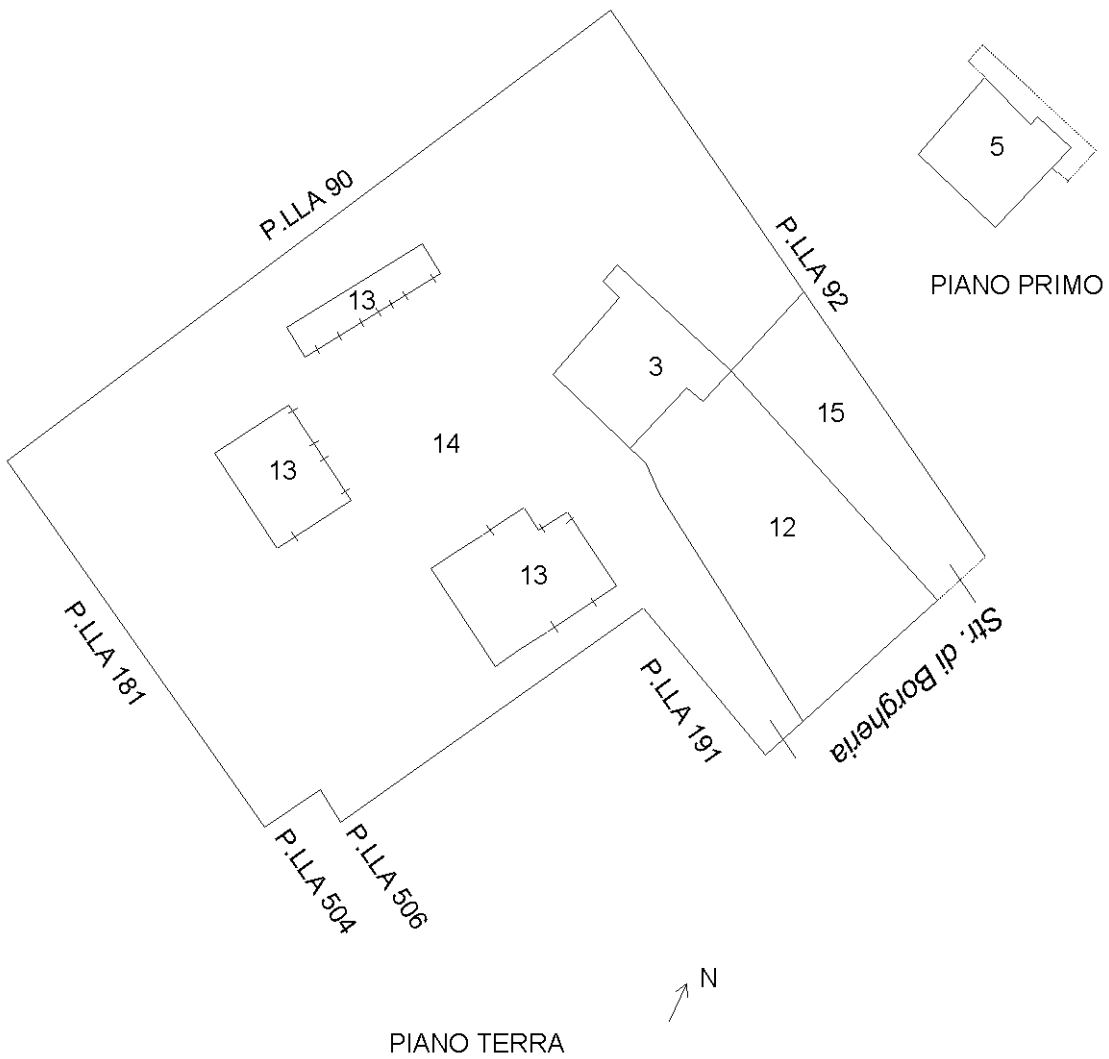
Fotografia n. 13



Fotografia n. 14

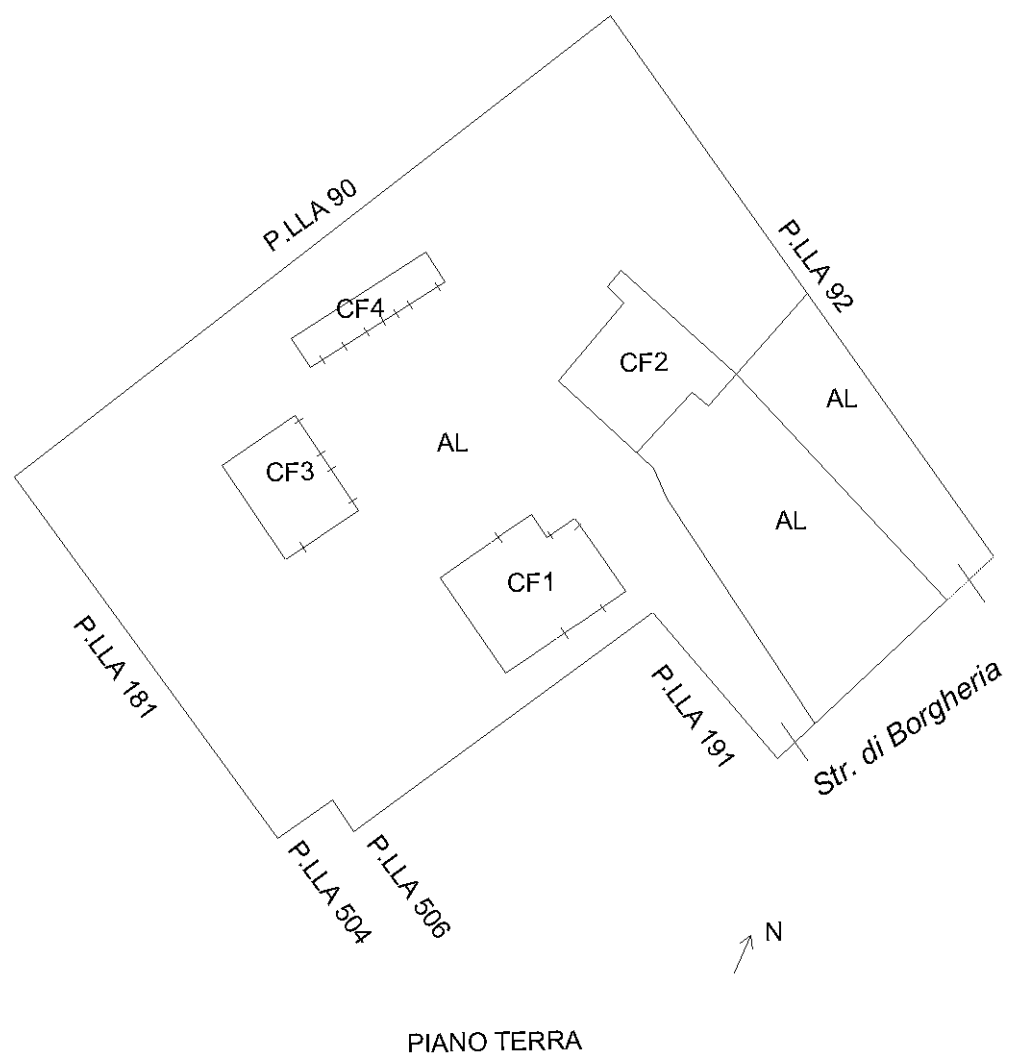
ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni
Compilato da: Baldo Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 803	

Comune di Narni	Protocollo n. TR0048521 del 19/07/2018
Sezione: Foglio: 123 Particella: 91	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni
Compilato da: Baldo Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 803	

Comune di Narni	Protocollo n. TR0048521 del 19/07/2018
Sezione: Foglio: 123 Particella: 91	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



PIANO TERRA

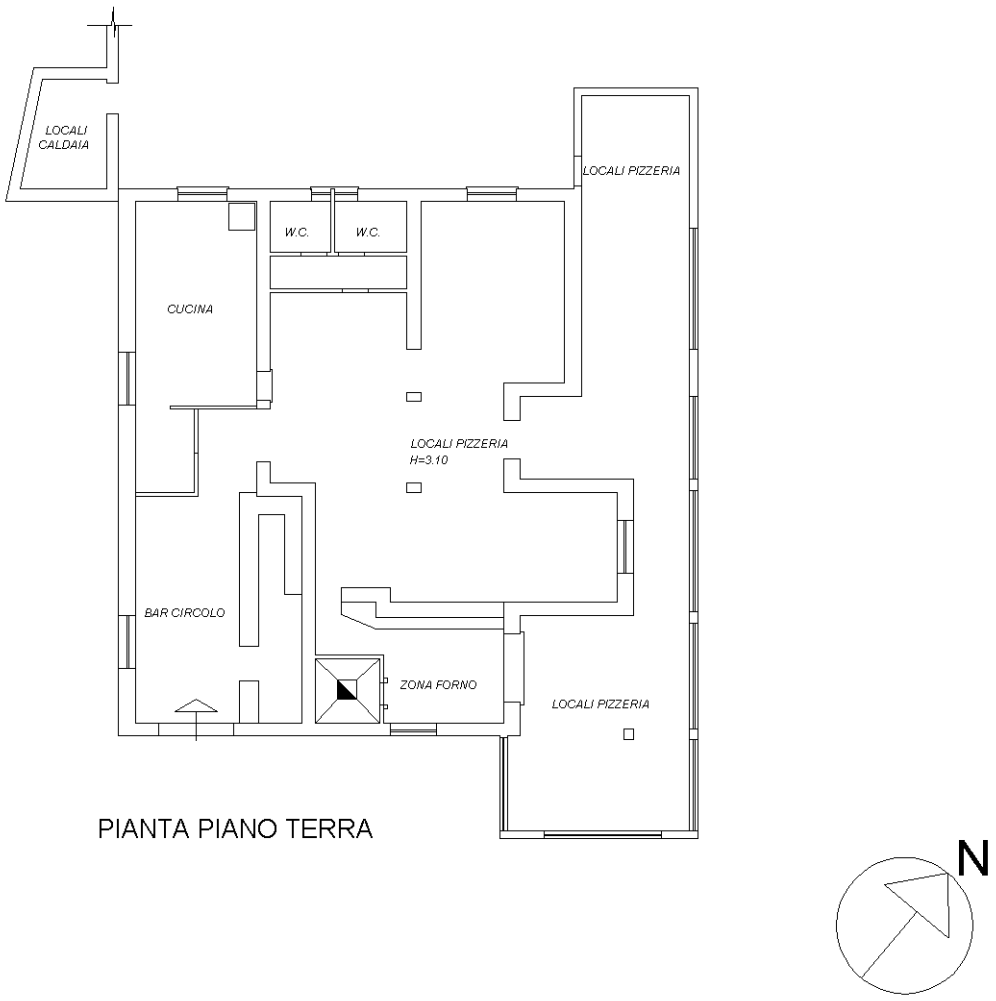
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0163544 del 25/11/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni
Strada Di Borgaria civ. 6

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 123
Particella: 91
Subalterno: 3

Compilata da:
Cioni Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 1005

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2019 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 123 - Particella: 91 - Subalterno: 3 >
STRADA DI BORGARIA n. 6 piano: T;