



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FRANCESCO DIONISI**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **181/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
19/05/2016 – ore 9:50

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

Custode Giudiziario: **Dott. Leandro Campana**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Daniele Proietti
Codice fiscale: PRTDNL84A01L117R
Partita IVA: 01391200555
Studio in: Via Montefiorino 32 - 05100 Terni
Telefono: 349/4460211
Fax: 0744/1901137
Email: geometra1204@gmail.com
Pec: daniele.proietti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED], nata a Terni (TR) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], foglio **116**, particella **154**, subalterno **53**, indirizzo Corso Cornelio Tacito n.5, interno 9, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 Vani, superficie catastale 53 mq, rendita € 1.495,14 euro;

[REDACTED], nata a Terni (TR) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], foglio **116**, particella **154**, subalterno **54**, indirizzo Corso Cornelio Tacito n.5, interno 10, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 4, consistenza 2 Vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 996,76

2. Stato di possesso

Bene: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Cornelio Tacito n. 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 137.351,11

Prezzo da occupato: € 137.351,11

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Corso Cornelio Tacito n. 5

Lotto: 001

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 Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Corso Tacito n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Terni (TR), Via Avogadro n. 3 - Stato Civile: spostata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-05-2010

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, nata a Terni (TR) il ██████████, c.f. ██████████, foglio 116, particella 154, subalterno 53, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 5, interno 9, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 Vani, superficie catastale 53 mq, rendita € 1.495,14 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,05

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, nata a Terni (TR) il ██████████, c.f. ██████████, foglio 116, particella 154, subalterno 54, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 5, interno 10, piano 1, comune Terni, categoria A/10, classe 4, consistenza 2 Vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 996,76

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,05

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Negli archivi catastali sono stati rintracciati due subalterni, dalla documentazione edilizia-urbanistica presente negli archivi del Comune di Terni e da misurazioni dello stato di fatto il bene è identificabile come una unica unità immobiliare collegata internamente tramite porta sul muro portante che collega i due sub. 53 e 54.

Sempre dalle medesime documentazioni comunali sono assenti le tramezzature che costituiscono i vani ripostiglio e bagno e di conseguenza non risultano materializzati tali ambienti, nel

subalterno 53.

In conclusione, il subalterno 53, oltre che essere catastalmente diviso dal 54, presenta anche tramezzature e divisione degli ambienti non presenti nello stato di fatto in cui si trova.

Regolarizzabili mediante: pratica telematica tramite programma DO.C.FA.

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica tramite pratica di fusione dei due subalterni, portando ad avere un unico subalterno che corrisponde allo stato di luoghi, contestuale rettifica delle planimetrie per esatta rappresentazione grafica, in modo da avere l'esatto stato di fatto.

Regolarizzazione: fusione subalterni tramite programma DO.C.FA.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La presente perizia di stima riguarda la valutazione di alcuni beni immobili pignorati situati all'interno di un unico edificio, denominato "PALAZZO MANNI" composto sia da unità a destinazione residenziale, sia da unità a destinazione commerciale ed accessori, sito in Terni, Via Cornelio Tacito n. 5, Piazza del Popolo nn. 23-24-25-26-29-30 e Corso Vecchio nn. 7-8-10-13. Per favorire una migliore commerciabilità dei beni, anche per la loro disposizione e situazione allo stato dei luoghi è stato individuato un unico lotto denominato 001, composto da un corpo indicato con la lettera A corrispondente ai sub. 53 e sub. 54 come riportati nell'atto di pignoramento. Allo stato attuale i due subalterni non risultano divisi, ma sono collegati da porta interna e pertanto costituiscono una unica unità immobiliare. L'edificio, in cui sono presenti gli immobili oggetto della presente stima, è stato realizzato intorno agli anni '30- '40, situato all'inizio del corso principale della città, vicino ad importanti luoghi culturali e completo di servizi per la cittadinanza, si denota inoltre la presenza di storiche e conosciute attività commerciali della città di Terni.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi con parchimetro.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: corso principale di Terni, Comune di Narni.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: cascata delle Marmore, lago di Piediluco, Valle del fiume Nera.

Attrazioni storiche: centro storico di Terni, centro storico di Narni, Anfiteatro Romano di Terni, Basilica di San Valentino

Principali collegamenti pubblici: trasporto tramite mezzi pubblici fermate a 500 m, stazione ferroviaria 2 km

Servizi offerti dalla zona: servizi di trasporto pubblico (buono), biblioteca comunale (buona), farmacie (buone), attività commerciali (ottime), poste (buone), istituti di credito (buoni)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 legale attiva; a favore di , EQUITALIA UMBRIA S.P.A contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Atto del 31/01/2011 emesso da EQUITALIA UMBRIA S.P.A.
con sede in Foligno, n. rep. 9425; Importo ipoteca: € 27.724,94; Importo capitale: €
13.862,47 ;
Iscritto/trascritto a Terni in data 09/02/2011 ai nn. 1681/285

4.2.2 *Pignoramenti:*

Trascrizione n. 8326/6175 del 24/09/2015, nascente da verbale di pignoramento im-
mobili del 29/07/2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, rep.
2273 a favore di DIONISI FRANCESCO, contro [REDACTED].

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.2.5 **Altri dati:**

- Deposito regolamento di condominio del 06/12/1997, Notaio Filippo Federici, n. rep. 40960, trascritto a Terni il 12/12/1997, ai nn. 11919/8877.
- Costituzione servitù di passaggio stipulata con atto del 20/02/1997, Notaio Pierluigi Jorio, n. rep. 63435, trascritta il 19/03/1997, ai nn. 2555/1902, a favore degli immobili della Immobiliare Tacito s.r.l., a carico degli immobili di proprietà della Magazzini Mode Manni s.a.s., Terni, C.F. 00068350552.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: quota 170,08 € ogni trimestre

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 680,32 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spesa per sentenza 724-2015, parcella avv. Sforza e assicurazione: 889,85 €

Spese condominiali scadute ed insolute: alla data della perizia: 1.467,56 €

Millesimi di proprietà: 23,05

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, tramite rampa fissa posta all'ingresso e ascensore a norma

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 380,070 kWh/mq*anno - classe G

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente

Avvertenze ulteriori: non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE TACITO S.R.L., Terni, C.F. 00267170553 dal 27/12/1984 al 23/10/1999 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 27/12/1984 al n. rep. 18278 - trascritto a Terni in data 17/01/1985 ai nn. 403/297.

Titolare/Proprietario: RAGGI HOLDING S.P.A., Terni, C.F. 00214520553 dal 23/10/1999 al 11/10/2010 . In forza di Scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Filippo Federici in data 23/10/1999 n. rep. 66547 - trascritto a Terni in data 28/10/1999 ai nn. 9990/6624.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS, TERNI, XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX dal 11/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Terni in data 11/10/2010 n. rep. 5440/2010 - trascritto a Terni in data 04/11/2010 ai nn. 13143/8236.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione n. 50057/89

Intestazione: Immobiliare Tacito s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione piano secondo e sottotetto

Presentazione in data 29/11/1989 al n. di prot. 50057

Rilascio in data 12/11/1991 al n. di prot. -

NOTE: L'immobile, essendo stato costruito prima del 1940, non presenta presso l'ufficio comunale pratiche che certificano la prima edificazione.

Numero pratica: concessione n. 8863
 Intestazione: Immobiliare Tacito s.r.l.
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione piano secondo e sottotetto
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 19/06/1993 al n. di prot. 8863
 Rilascio in data 14/11/1994 al n. di prot. -

Numero pratica: concessione 55959/94
 Intestazione: Immobiliare Tacito s.r.l.
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione piano secondo e sottotetto
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 15/12/1994 al n. di prot. 55959
 Rilascio in data 21/12/1995 al n. di prot. -

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1997 al n. di prot. 67023

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI RICONTRA LA REALIZZAZIONE DI DUE TRAMEZZI CON RELATIVE APERTURE NEL SUB. 53. TALE INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 118 COMMA 1 LETTERA E) DEL T.U. DELL'EDILIZIA DELLA REGIONE UMBRIA N. 1/2015 SI INQUADRA QUALE OPERA ESEGUIBILE IN "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA". PERTANTO SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	art. 163 e 169
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-

Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	<p>Per l'immobile è consentita - Ristrutturazione leggera ; Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Al fine di una corretta individuazione, visto che i beni, rispetto alla pregressa situazione catastale, sono allo stato dei luoghi individuati come unica unità immobiliare, si è deciso di indentificare i due subalterni, 53 e 54, presenti nel pignoramento, in un unico immobile presente nel corpo A. L'immobile è posto al piano primo del fabbricato denominato "Palazzo Manni", l'entrata principale, che si affaccia sulla via Corso Cornelio Tacito n. 5, è costituita da portone in ferro e presenta una rampa per disabili, è possibile accedere ai piani superiori tramite ascensore condominiale o rampe di scale interne. Il bene è composto da tre ampi vani con pavimento in parquet e provvisto di finiture quali intonaco e tinteggiatura, il riscaldamento è garantito tramite impianto di condizionamento a parete tipo split e n. 2 termoconvettori, è presente un bagno provvisto di sanitari e rivestito in mattonelle di gres, è anche presente un disimpegno che divide i locali e un terrazzo che si affaccia all'interno del fabbricato. L'immobile è dotato degli impianti, elettrico, idrico, citofonico, termico e allarme, la struttura portante è realizzata in c.a. con pareti esterne in mattoni semi-pieni, il terrazzo presente una struttura in latero-cemento, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte d'ingresso sono realizzate in ferro e vetro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Terni (TR), Via Avogadro n. 3 - Stato Civile: spostata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-05-2010

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,23**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: indicativamente 1930

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A - sub. 53 e sub. 54; ha un'altezza interna di circa: media H= 3,95 e 3,89

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive e Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze e/o balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Sono stati adottati i seguenti criteri: 100% sup. calpestabile, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per il computo delle superfici scoperte, 25% dei balconi e delle terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uffici e studi	sup lorda di pavimento	84,23	1,333	112,27
		84,23		112,27

Criteria 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: 1-2015

Zona: terni

Tipologia: uffici

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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 degli immobili in oggetto riferito alla data della presente consulenza.

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 per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò 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.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti: nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio di Terni, riferito al III trimestre del 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per uffici posti nel centro storico tra un min. di 1.200,00 euro al mq ed un max. di 1.500,00 euro al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacchè, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - sezione Territorio che relativamente alla tipologia uffici con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra euro 1.300,00 ed euro 1.750,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle caratteristiche degli immobili da stimare e del loro stato conservativo la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra euro 1.200,00 ed euro 1.750,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice, si può inserire il giudizio dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento del mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni fornite da agenzie del settore per beni simili, dell'andamento del mercato e delle caratteristiche dell'immobile, ritiene ragionevole adottare per i beni pignorati un valore unitario al mq di superficie commerciale di euro 1.475,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare della Provincia di Terni.;

Ai fini della presente perizia ci si è riferiti ai Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, con rilevazioni dei prezzi della città di Terni, terzo trimestre 2015, che hanno evidenziato un mercato immobiliare sufficiente. Nella identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Nella valutazione di ogni singola unità immobiliare, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, sono stati considerati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. In particolare, si è tenuto conto: della libertà o meno dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso e della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti: - destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione; - caratteristiche architettoniche; - piano, esposizione, luminosità. Altri elementi importanti ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente agli immobili residenziali, ove applicabili), sono: - ascensore; - sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.); - terrazze, balconi; - giardino privato e/o spazio aperto esclusivo; - giardino condominiale; - posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune); - posto auto scoperto esclusivo ed assegnato; - presenza di cantina, fondo, soffitta - sottotetto; - riscaldamento centralizzato o autonomo; - doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi; - vano con destinazione cucina con almeno una finestra; - interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni; - conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.;

Agenzie immobiliari del luogo, listini OMI Agenzia delle Entrate - sezione

Territorio, Listino dei Prezzi Immobiliari per la Provincia di Terni.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uffici e studi	112,27	€ 1.475,00	€ 165.598,25
Valore corpo			€ 165.598,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.598,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.598,25

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]	112,27	€ 165.598,25	€ 165.598,25

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%)	€ 24.839,73
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.357,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 550,00
Giudizio di comoda divisibilità: non necessità di divisione	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.351,11
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 137.351,11
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 137.351,11

8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Allegati:

- 1- planimetrie catastali
- 2- planimetria rilevata
- 3- visure catastali
- 4- nota di iscrizione ipoteca

- 5- titoli abilitativi e agibilità
- 6- documentazione fotografica
- 7- documentazione millesimi e spese condominiali
- 8- elaborato planimetrico
- 9- attestato prestazione energetica

Data generazione:
01-02-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Proietti



Tribunale di Terni

Ufficio del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Natalia Giubilei

ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2015



Indirizzo:

Corso Cornelio Tacito n. 5, Terni (TR)

Identificazione catastale:

Foglio 116 Particella 154 – sub.53 e 54

ALLEGATO 01

Revisione Ø

Terni, 01-02-2016

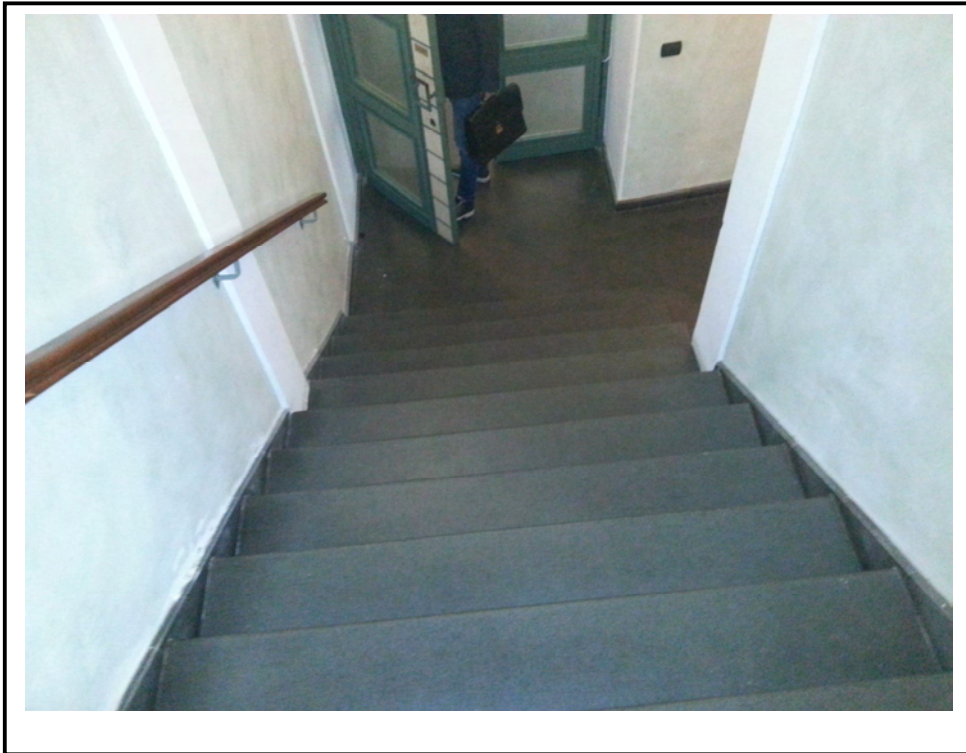
LOTTO 01 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il C.T.U.

Geom. Daniele Proietti

CORPO - A -

VANO SCALA



1

VANO SCALA



2

VANO UFFICIO



3

DISIMPEGNO



4

VANO UFFICIO



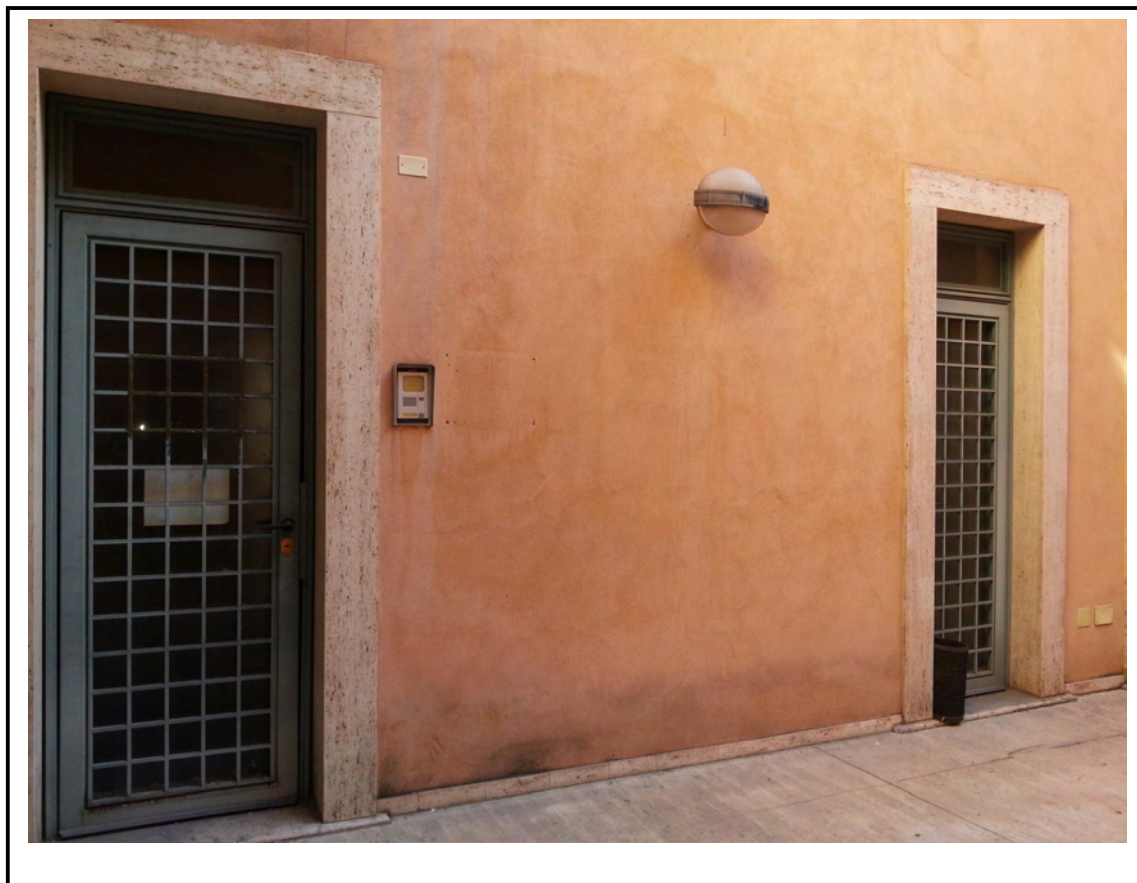
5

TERRAZZO



6

INGRESSO



7

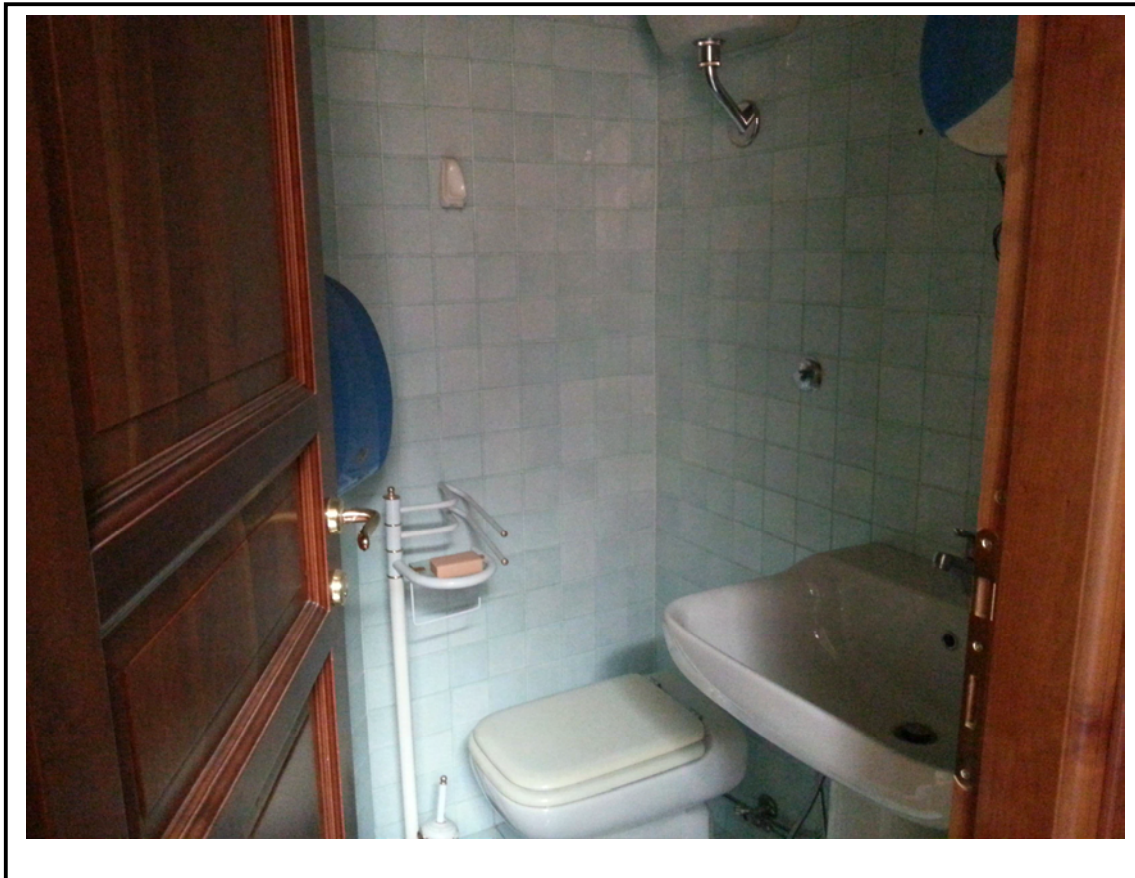
Sub. 54

INGRESSO



8

BAGNO



9

VANO UFFICIO



10

VANO UFFICIO



11

PORTA DI COLLEGAMENTO TRA I SUB. 53 E 54



12

TERRAZZO



13

PROSPETTO OVEST



14

PROSPETTO SUD



15

PROSPETTO EST



16



17