

TRIBUNALE DI TERNI

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

SACCARIA CAFFE' s.r.l.

N.° Gen. Rep. 26/2012

Giudice: Dott. ssa Paola Vella
Custode Giudiziario : Dott. Fabrizio Vagnetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Piero Minotti
c.f. MNTPRI 42H07 L117U
con studio in Terni, Via V. Bellini 17/A
Telef. e Fax 0744276076

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

I beni immobili che formano oggetto della presente procedura sono costituiti da :

Per la quota di 1/3 della piena proprietà:

- Unità immobiliare sita in Comune di Narni (Tr), Strada Calvese n. 76, piano T-1-2, censita al NCEU di detto Comune al Foglio n. 183, part. 280 sub 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 10 vani, Rendita € 748,86.

Per la quota di 1/1 della piena proprietà :

- Unità immobiliare sita in Comune di Otricoli (Tr), Strada Flaminia n. 99, piano S1, censita al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 14, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 73 mq, Rendita € 131,95;
- Unità immobiliare sita in Comune di Otricoli (Tr), Strada Flaminia n. 99, Piano T-S1, censita al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 24, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza n. 8,5 vani, Rendita € 768,23;

Per la quota di 1/6 della piena proprietà:

- Unità immobiliare sita in Comune di Otricoli (Tr), Strada Flaminia n. 99, Piano 1, censita al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 17, Cat. Lastrico solare, Consistenza 23 mq;
- Unità immobiliare sita in Comune di Otricoli (Tr), Strada Flaminia, piano T, censita al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 239, Cat. Area Urbana, Consistenza 50 mq;
- Unità immobiliare sita in Comune di Otricoli (Tr), Strada Flaminia n. 115, piano 1, censita al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 25, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 8 vani, Rendita € 723,04.

Per la vendita dei suddetti beni si procede alla formazione di n° 3 lotti distinti come di seguito.

LOTTO 001
(Bene in Comune di Narni)

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 su porzione di fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Narni (Tr), Strada Calvese n. 76, composto da n. 2 appartamenti ai piani 1° e 2° e n. 1 garage al piano terra, con annessa corte di esclusiva proprietà, il tutto censito al NCEU di detto Comune al Foglio n. 183, part. n. 280 sub 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 10 vani, Rendita € 748,86, indirizzo Strada Calvese n. 76 piano T-1-2.

DESCRIZIONE SOMMARIA.

Caratteristiche della zona: zona agricola e residenziale;

Servizi della zona: la zona è dotata dei servizi di acquedotto pubblico, telefonia ed elettricità.

Caratteristiche delle zone limitrofe: agricole e residenziali;

Collegamenti pubblici: strada comunale asfaltata ed autolinee urbane.

STATO DI POSSESSO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 di ESECUTATO per denuncia di successione in morte di De Carolis Anita, deceduta in data 17.11.2009, den. 450/9990/10 UR Terni, trascritta in data 27.05.2010 al n. 4059 reg.part.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : atto unilaterale d'obbligo di rinuncia a qualsiasi indennizzo in caso di esproprio per eventuali modifiche e/o ampliamenti della contigua Strada Provinciale "Calvese", a rogito Notaio Imbellone Rep. N. 34805/7914 in data 12.04.1999 registrato a Terni in data 29.04.1999 al n. 805, trascritto in data 26.04.1999 al n. 3573 reg. gen. e n. 2425 reg. part.

Altre limitazioni d'uso : nessuna.

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

- Ipoteca volontaria di € 40.000,00 a favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a. e contro ESECUTATO iscritta in data 26.09.2011 al n. 1693 reg. part.
- Ipoteca giudiziale di € 70.000,00 a favore di Saccaria Caffè s.r.l. e contro ESECUTATO iscritta in data 22.12.2011 al n. 2199 reg. part. (limitatamente al solo bene di cui al presente lotto);
- Verbale di pignoramento immobiliare per Tribunale di Terni a favore di Saccaria Caffè s.r.l. e contro ESECUTATO rep. N. 191 del 02.03.2012 trascritto in data 10.04.2012 al n. 3034 reg. part. (limitatamente al solo bene di cui al presente lotto).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

Conformità urbanistico-edilizia: nelle condizioni in cui attualmente trovasi, l'immobile è stato costruito in virtù di C.E. n. 16503 del 05.02.1999 rilasciata dal Comune di Narni alla sig.ra De Carolis Anita, non rinvenuta presso l'archivio comunale (Vedasi dichiarazione allegata).

All'atto del sopralluogo in data 09.05.2013 è stata constatata difformità rispetto al suddetto titolo abilitativo consistente nella mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani 1° e 2°, con conseguente formazione di due appartamenti separati, distinti ed indipendenti ai rispettivi piani.

La difformità è sanabile con richiesta di Ristrutturazione edilizia (in sanatoria) ai sensi dell'art. 3-comma 1-lett. d) della L.R. n. 1/2004 ed art. 31 ex Legge n. 457/78.

Conformità catastale : sussiste la stessa difformità catastale di cui sopra, regolarizzabile con un costo di circa € 500,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

- Non esiste condominio formalmente costituito;
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : imprecisate per mancanza di condominio formalmente costituito;
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : nessuna per quanto sopra;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : nessuna per come sopra;
- Vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno;
- Stato dell'immobile : l'appartamento al piano 1° è attualmente occupato dal sig. Traccheggiani Roberto TRCRRT39R26F844Q, nato a Narni il 26.10.1939, domiciliato in NARNI, Strada Calvese 67, in virtù di contratto di locazione registrato a Terni in data 15.01.1999 al n. 312 Vol. 377, avente durata di anni UNO a decorrere dalla data del 01.01.1999 (nel contratto non sono riportati condizioni e/o estremi di avvenuto rinnovo), al canone annuo di £. 6.000.000,00 da pagarsi in contanti in n. 12 rate anticipate di £. 500.000,00 (Euro 300,00).

L'appartamento al piano 2° è attualmente occupato dal sig. Guglielmi Dino GGLDNI57D24F841S , nato a Narcao (CA) il 24.04.57, residente a Narni Via Gramacioli 7, in virtù di contratto di locazione registrato a Terni in data 26.02.2013 al n. 1328, avente durata di anni UNO decorrenti dal 01.03.2013 fino al 28.02.2014, rinnovabile di anno in anno, al canone annuo di € 3.000,00 da corrisondersi in 12 rate anticipate di € 250,00 ciascuna entro il giorno 05 di ogni mese, canone soggetto ad aggiornamento ISTAT.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

- proprietario al ventennio è il sig. Marchettini Leonida;
- con atto di donazione per Notaio Ruggero Imbellone rep. N. 26539 in data 09.11.1994, trascritto il 24.11.1994 al n. 3164 reg. part. la proprietà viene attribuita alla sig.ra De Carolis Anita;
- con atto di successione in morte di De Carolis Anita, deceduta in data 17.11.2009, den. 450/9990/10 UR Terni, trascritta in data 27.05.2010 al n. 4059 reg. part., la proprietà passa ai sigg.ri ESECUTATO, Bongarzone Fabio e Bongarzone Emanuela per la quota di 1/3 ciascuno.

PRATICHE EDILIZIE.

Nelle condizioni in cui attualmente trovasi, l'immobile è stato costruito in virtù di C.E. n. 16503 del 05.02.1999 rilasciata dal Comune di Narni alla sig.ra De Carolis Anita.

Dalle ricerche effettuate presso il suddetto Comune, non è stato rinvenuto il Certificato di agibilità

Descrizione dell'immobile.

L'immobile in argomento, come sopra detto, nello stato di fatto in cui attualmente trovasi è costituito da due appartamenti separati, distinti ed indipendenti ai piani 1° e 2°, nonché da una corte comune e da un garage al piano terra, delle consistenze di cui alla seguente tabella :

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Altezza	Coefficiente	Superficie equivalente	Parziali
	Sup. reale netta					

Al P.Terra						
Garage	“	22,40	3,00	0,50	11,20	
Al P. 1°						
Portico	“	76,80	2,85	0,30	23,04	
Ingresso	“	12,32	2,95	1,00	12,32	
Cucina	“	10,88	2,95	1,00	10,88	
Soggiorno	“	23,20	2,95	1,00	23,20	
Disimpegno	“	6,80	2,95	1,00	6,80	
Letto 1	“	14,28	2,95	1,00	14,28	
Letto 2	“	9,60	2,95	1,00	9,60	
Bagno	“	4,80	2,95	1,00	4,80	
Totale P.1°						116,12
Al P. 2°						
Terrazza scoperta	“	76,80	---	0,25	19,20	
Ingresso	“	8,40	2,80	1,00	8,40	
Cucina sogg.	“	14,28	2,80	1,00	14,28	
Corridoio	“	8,96	2,80	1,00	8,96	
Letto 1	“	9,60	2,80	1,00	9,60	
Letto 2	“	16,00	2,50	1,00	16,00	
Bagno	“	7,80	2,30	0,80	6,24	
Totale P. 2°						73,68
TOTALE GENERALE in c.t.						189,80

Caratteristiche descrittive dell'edificio e dell'appartamento.

Fondazioni : parte in pietrame e parte in c.a.;

Strutture verticali: parte in muratura portante e parte in c.a.;

Travi : in c.a. in buone condizioni;

Solai: misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele;

Copertura : a tetto con solaio in laterocemento in buone condizioni;

Infissi esterni: anta singola/doppia a battente in legno con avvolgibili in plastica in buone condizioni;

Infissi interni: a battente in legno tamburato in buone condizioni;

Manto di copertura: tegole in buone condizioni;

Pareti esterne: muratura di mattoni, rivestita con intonaco di cemento tinteggiato a grezzo;

Pavimentazione interna: in ceramica in buone condizioni;

Portone d'ingresso: anta singola a battente in legno in buone condizioni;

Impianto gas: Sottotraccia con alimentazione in bombole;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Fognatura: smaltimento a dispersione;

Impianto idrico: sottotraccia alimentato direttamente dalla rete comunale;

Impianto termico: autonomo con termosifoni in metallo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criterio di stima.

Valore unitario a mq. di superficie netta equivalente secondo le informazioni assunte per immobili simili.

Fonti d'informazione.

Ufficio Tecnico Erariale di Terni, Conservatoria dei RR.II. di Terni, Ufficio Tecnico Comunale di Narni, Agenzie immobiliari locali (Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

Stima.

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate è risultato un valore commerciale di mercato pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale netta.

Stima del lotto:

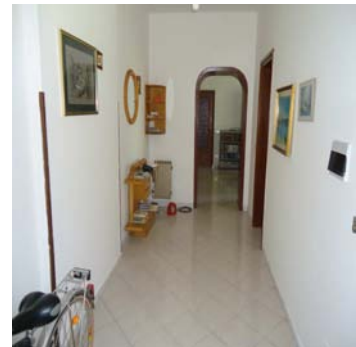
- mq. 189,80 x €/mq 850,00 x 1/3 = € 53.777,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'imtezza della vendita giudiziaria: 15% x 53.777,00 = € 8.067,00

Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 45.710,00

(diconsi Euro quarantacinquemilasettecentodieci/00)





LOTTO 002
(Bene in Comune di Otricoli)

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano terra in fabbricato trifamiliare con annesso garage, cantina e corte esclusiva, sito in Comune di Otricoli (Tr), Strada Flaminia n. 99.

L'appartamento, la cantina e la corte esclusiva sono censiti al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 24, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 768,23, Strada Flaminia n. 115, Piano T-S1.

Il garage è censito al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 14, Cat. C6, Classe 2, Consistenza 73 mq, Rendita € 131,95, Strada Flaminia n. 99, Piano S1.

DESCRIZIONE SOMMARIA.

Caratteristiche della zona: zona periferica residenziale, artigianale e commerciale;

Servizi della zona: la zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria;

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali, artigianali e commerciali;

Collegamenti pubblici: strada comunale asfaltata ed autolinee urbane.

STATO DI POSSESSO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di ESECUTATO per atto di donazione a rogito Notaio Pasqualini rep. 52521 in data 05.07.2007, trascritto in data 19.07.2007 al n. 5661 reg. part.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : nessuno;

Altre limitazioni d'uso : nessuna.

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

- Ipoteca volontaria di € 319.500,00 a favore di Cassa Risparmio Terni e Narni s.p.a. e contro ESECUTATO e Caporali Maria Rita (debitore non datore) iscritta al n. 3247 reg. part. in data 26.10.2007;
- Ipoteca giudiziale di € 70.000,00 a favore di Saccaria Caffè s.r.l. e contro ESECUTATO iscritta in data 22.12.2011 al n. 2199 reg. part. (limitatamente al solo bene di cui al presente lotto);
- Verbale di pignoramento immobiliare per Tribunale di Terni a favore di Saccaria Caffè s.r.l. e contro ESECUTATO rep. N. 191 del 02.03.2012 trascritto in data 10.04.2012 al n. 3034 reg. part. (limitatamente al solo bene di cui al presente lotto).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia. Conformità urbanistico-edilizia: nelle condizioni in cui attualmente trovasi, l'immobile è stato costruito in virtù di Permesso di costruire in sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Otricoli con prot. N. 3707 del 28.06.2007.

All'atto del sopralluogo in data 09.05.2013 sono state constatate modeste difformità nelle aperture dei vani di finestra, sanabili con una spesa di circa € 1.000,00.

Dalle ricerche effettuate presso il suddetto Comune, non è stato possibile reperire il Certificato di agibilità

Conformità catastale : sussistono le stesse modeste difformità catastali di cui sopra, oltre a variazioni di tramezzature e destinazioni d'uso della cantina e del garage al PS1 (taverna, cucina e bagno), sanabili con una spesa di circa € 1.000,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

- Non esiste condominio formalmente costituito;
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : imprecisate per mancanza di condominio formalmente costituito;
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : nessuna per quanto sopra;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : nessuna per come sopra;
- Vincoli e/o dotazioni condominiali: vincoli nessuno; dotazioni condominiali: corte comune di cui a Foglio n. 11. part. 150 sub 5;
- Stato dell'immobile : attualmente occupato dal proprietario ESECUTATO

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

- proprietari al ventennio sono i sigg.ri Bongarzone Fabio e De Carolis Anita;
- con atto di donazione per Notaio Pasqualini rep. 52521 in data 05.07.2007 trascritto in data 19.07.2007 al n. 5660 reg. part. la proprietà viene attribuita a ESECUTATO e Bongarzone Emanuela;
- con atto di donazione per Notaio Pasqualini rep. 52521 in data 05.07.2007 trascritto in data 19.07.2007 al n. 5661 reg. part. la proprietà è attribuita ad ESECUTATO.

PRATICHE EDILIZIE.

- Licenza Edilizia n. 56 del 15.11.1974 per realizzazione ex novo;
- Licenza edilizia n. 15 del 05.05.1983 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 118 del 02.09.1995 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 64 del 22.08.1996 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 18 del 09.09.1999 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 19 del 09.09.1999 per copertura terrazzo;
- Concessione edilizia n. 22 del 31.07.2001 per ampliamento e sopraelevazione;
- Concessione edilizia n.03 del 18.02.2003 per ampliamento e modifiche distribuzione interna;
- Concessione edilizia n. 24 del 19.11.2004 per chiusura portico e variazione distribuzione interna;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 12/07 prot. N. 3707 del 28.06.2007 per lo stato attuale.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile in argomento, nello stato di fatto in cui attualmente trovasi, ha la consistenza di cui alla seguente tabella :

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Altezza	Coefficiente	Superficie equivalente	NOTE
	Sup. reale netta					
Al P. S1						
Garage	“	71,68	3,00	0,5	35,84	
Cantina	“	28,00	2,10	0,5	14,00	
Al P.T.						

Ingresso	“	1,96	3,00	1,00	1,96	
Salone	“	39,00	3,00	1,00	39,00	
Bagno 1	“	4,20	3,00	1,00	4,20	
Cucina	“	18,50	3,00	1,00	18,50	
Terrazzo	“	32,90		0,25	8,23	
Studio	“	8,00	3,00	1,00	8,00	
Sgombero	“	11,76	3,00	1,00	11,76	
Disimpegno	“	3,80	3,00	1,00	3,80	
Letto 1	“	12,00	3,00	1,00	12,00	
Letto 2	“	15,84	3,00	1,00	15,84	
Veranda CT	“	6,96	3,00	1,00	6,96	
Vano scale al PS1	“	6,00	3,00	1,00	6,00	
Bagno 2	“	7,20	3,00	1,00	7,20	
TOTALE					193,37	
Corte esclusiva					237,00	

Caratteristiche descrittive dell'edificio e dell'appartamento.

Fondazioni : in c.a.;

Strutture verticali: parte in muratura portante e parte in c.a.;

Travi : in c.a. ;

Solai: misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele;

Copertura : a tetto con solaio in laterocemento in buone condizioni;

Infissi esterni: anta singola/doppia a battente in legno con avvolgibili in plastica in buone condizioni;

Infissi interni: a battente in legno tamburato e legno-vetro in buone condizioni;

Manto di copertura: tegole in buone condizioni;

Pareti esterne: muratura di mattoni, rivestita con intonaco di cemento tinteggiato a grezzo;

Pavimentazione interna: in ceramica in buone condizioni;

Portone d'ingresso: anta doppia a battente in legno massello in buone condizioni;

Impianto gas: Sottotraccia con alimentazione a metano in rete;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Fognatura: smaltimento in fogna pubblica mista;

Impianto idrico: sottotraccia alimentato direttamente dalla rete comunale;

Impianto termico: autonomo con termosifoni in metallo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criterio di stima.

Valore unitario a mq. di superficie netta equivalente secondo le informazioni assunte per immobili simili.

Fonti d'informazione.

Ufficio Tecnico Erariale di Terni, Conservatoria dei RR.II. di Terni, Ufficio Tecnico Comunale di Otricoli, Agenzie immobiliari locali (Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

Stima.

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate è risultato un valore commerciale di mercato pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale netta.

Stima del lotto:

- mq. 193,37 x €/mq 850,00 = € 164.365,00

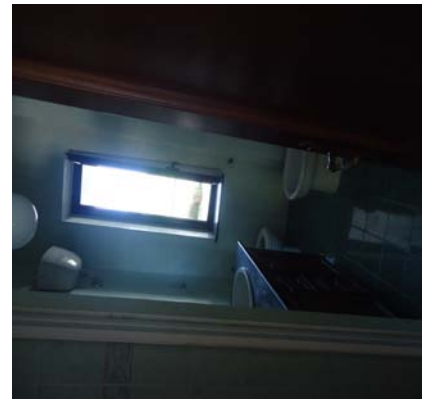
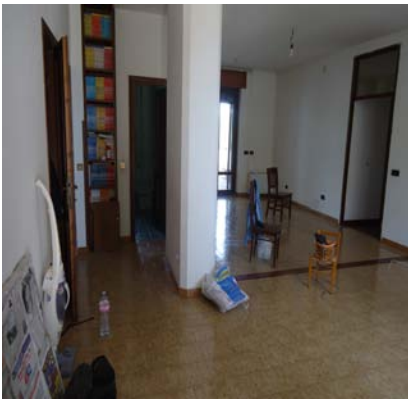
Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: $15\% \times 164.365,00 =$

€ 24.655,00

Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 139.710,00

(diconsi Euro centotrentanovemilasettecentodieci/00)



LOTTO 003
(Bene in Comune di Otricoli)

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 su appartamento di civile abitazione al piano primo in fabbricato trifamiliare, con annesso lastrico solare ed area urbana , sito in Comune di Otricoli (Tr), Strada Flaminia n. 99.

L'appartamento è censito al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 25, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 8 vani, Rendita € 723,04, Strada Flaminia n. 115, Piano 1.

Il lastrico solare è censito al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 150 sub 17, Cat. Lastrico solare, Consistenza 23 mq, Strada Flaminia n. 99, Piano1;

L'area urbana è censita al NCEU di detto Comune al Foglio n. 11, part. 239, Cat. Area Urbana, Consistenza mq. 50, Strada Flaminia p. Terra.

DESCRIZIONE SOMMARIA.

Caratteristiche della zona: zona periferica residenziale, artigianale e commerciale;

Servizi della zona: la zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria;

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali, artigianali e commerciali;

Collegamenti pubblici: strada comunale asfaltata ed autolinee urbane.

STATO DI POSSESSO.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 di ESECUTATO per atto di successione in morte di De Carolis Anita, deceduta in data 17.11.2009, den. 450/9990/10 UR Terni, trascritta in data 27.05.2010 al n. 4059 reg. part.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : nessuno;

Altre limitazioni d'uso : nessuna.

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

- Ipoteca giudiziale di € 70.000,00 a favore di Saccaria Caffè s.r.l. e contro ESECUTATO inscritta in data 22.12.2011 al n. 2199 reg. part. (limitatamente al solo bene di cui al presente lotto);
- Verbale di pignoramento immobiliare per Tribunale di Terni a favore di Saccaria Caffè s.r.l. e contro ESECUTATO rep. N. 191 del 02.03.2012 trascritto in data 10.04.2012 al n. 3034 reg. part. (limitatamente al solo bene di cui al presente lotto).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

Conformità urbanistico-edilizia: nelle condizioni in cui attualmente trovasi, l'immobile è stato costruito in virtù di Permesso di costruire in sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Otricoli con prot. N. 3707 del 28.06.2007.

All'atto del sopralluogo in data 09.05.2013 sono state constatate modeste difformità nelle aperture dei vani di finestra, sanabili senza spesa.

Dalle ricerche effettuate presso il suddetto Comune, non è stato possibile reperire il Certificato di agibilità

Conformità catastale : sussistono le stesse modeste difformità catastali di cui sopra, regolarizzabili senza spesa

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

- Non esiste condominio formalmente costituito;
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : imprecisate per mancanza di condominio formalmente costituito;
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : nessuna per quanto sopra;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : nessuna per come sopra;
- Vincoli e/o dotazioni condominiali: vincoli nessuno; dotazioni condominiali : corte comune di cui al Foglio 11, part. 150 sub 5;
- Stato dell'immobile : attualmente occupato da Bongarzone Fabio.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

- proprietari al ventennio sono i sigg.ri Bongarzone Fabio e De Carolis Anita;
- con denuncia di successione in morte di De Carolis Anita deceduta in data 17.11.2009, den. 450/9990/10 UR Terni, trascritta in data 27.05.2010 al n. 4059 reg. part., la proprietà ad essa spettante passa a Bongarzone Fabio, Bongarzone Emanuela ed ESECUTATO.

PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 56 del 15.11.1974 per realizzazione ex novo;
- Licenza edilizia n. 15 del 05.05.1983 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 118 del 02.09.1995 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 64 del 22.08.1996 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 18 del 09.09.1999 per ampliamenti e modifiche;
- Concessione edilizia n. 19 del 09.09.1999 per copertura terrazzo;
- Concessione edilizia n. 22 del 31.07.2001 per ampliamento e sopraelevazione;
- Concessione edilizia n.03 del 18.02.2003 per ampliamento e modifiche distribuzione interna;
- Concessione edilizia n. 24 del 19.11.2004 per chiusura portico e variazione distribuzione interna;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 12/07 prot. N. 3707 del 28.06.2007 per lo stato attuale.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile in argomento, nello stato di fatto in cui attualmente trovasi, ha la consistenza di cui alla seguente tabella :

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Altezza	Coefficiente	Superficie equivalente	NOTE
	Sup. reale netta					
AI P. 1						
Vano scale e portico 1	“	25,80		0,25	6,45	

Ingresso	“	7,68	3,00	1,00	7,68	
Soggiorno	“	28,00	3,00	1,00	28,00	
Portico 2	“	4,50	3,00	1,00	4,50	
Terrazza	“	68,25		0,25	17,06	
Cucina-Tinello	“	18,00	3,00	1,00	18,00	
Disimp. notte	“	7,40	3,00	1,00	7,40	
Ripost.	“	1,60	3,00	1,00	1,60	
Letto 1	“	15,40	3,00	1,00	15,40	
Letto 2	“	14,40	3,00	1,00	14,40	
Letto 3	“	11,50	3,00	1,00	11,50	
Bagno	“	3,60	3,00	1,00	3,60	
WC	“	2,50	3,00	1,00	2,50	
Pergola	“	57,00		0,25	14,25	
Lastrico solare	“	23,00		0,25	5,75	
Totale					158,00	

Caratteristiche descrittive dell'edificio e dell'appartamento.

Fondazioni : in c.a.;

Strutture verticali: parte in muratura portante e parte in c.a.;

Travi : in c.a. ;

Solai: misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele;

Copertura : a tetto con solaio in laterocemento in buone condizioni;

Infissi esterni: anta singola/doppia a battente in legno con avvolgibili in plastica in buone condizioni;

Infissi interni: a battente in legno tamburato e legno-vetro in buone condizioni;

Manto di copertura: tegole in buone condizioni;

Pareti esterne: muratura di mattoni, rivestita con intonaco di cemento tinteggiato a grezzo;

Pavimentazione interna: in ceramica in buone condizioni;

Portone d'ingresso: anta doppia a battente in legno massello in buone condizioni;

Impianto gas: Sottotraccia con alimentazione a metano in rete;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Fognatura: smaltimento in fogna pubblica mista;

Impianto idrico: sottotraccia alimentato direttamente dalla rete comunale;

Impianto termico: autonomo con termosifoni in metallo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criterio di stima.

Valore unitario a mq. di superficie netta equivalente secondo le informazioni assunte per immobili simili.

Fonti d'informazione.

Ufficio Tecnico Erariale di Terni, Conservatoria dei RR.II. di Terni, Ufficio Tecnico Comunale di Otricoli, Agenzie immobiliari locali (Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

Stima.

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate è risultato un valore commerciale di mercato pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale netta.

Stima del lotto:

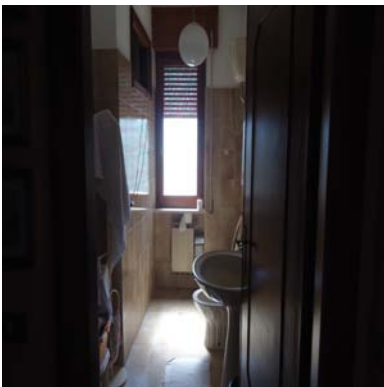
- mq. 158,00 x €/mq 850,00 x 1/6 = € 22.383,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 15% x 22.383,00 = € 3.358,00

Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 19.025,00

(diconsi Euro diciannovemilaventicinque/00)



Terni, Giugno 2013

Il Tecnico : Dott. Ing. Piero Minotti



TRIBUNALE DI TERNI
VERBALE DI UDIENZA

All'udienza del 9/5/2018, avanti al Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Ilaria Palmeri** nelle procedure **RG n. 26/2012** e **RG n. 166/2014** sono comparsi:

per il creditore procedente nella causa RGE 26/2012 (cui sono già riunite altre procedure) **SACCARIA CAFFE' SRL**, l'avv. Cherubini in sostituzione dell'avv. Manoni

il Custode della procedura 26/2012, dott. Fabrizio Vagnetti;

il Custode della procedura 166/2014 avv. Chiara Ceccarelli;

per il debitore esecutato nessuno compare;

L'avv. Cherubini chiede disporsi la vendita del lotto 1 ed la divisione del lotto 3;

chiede di essere autorizzata alla sostituzione del titolo esecutivo ex art. 488 comma II c.p.c.

Il giudice rilevato che il lotto 1 (Bene censito al NECU Comune di Narni Fg. 183, part. 280, sub. 2) è oggetto di entrambe le procedure esecutive ne dispone la riunione parziale della procedura RGE 166/2014 alla RGE 26/2012, limitatamente al predetto bene, mandando il CTU ad aggiornare la perizia di stima in vista della prossima udienza in considerazione della riunione e del tempo intercorso dalla prima perizia senza che sia mai stata disposta la vendita;

concede termine di giorni 30 prima della fissanda udienza al CTU per aggiornare la sua relazione;

Riserva i provvedimenti sul lotto 3;

Autorizza quanto richiesto dal creditore procedente, previa sostituzione del titolo con copia autentica.

Fissa in prosecuzione l'udienza del 5 settembre 2018, ore 11:45.

Il Giudice
Dott.ssa Ilaria Palmeri



Dott. Ing. Piero Minotti
Via V. Bellini 17/A
05100 Terni.
piero.minotti@ingpec.eu

Ill.mo Sig. Giudice
Dott.ssa Ilaria Palmeri
Tribunale di Terni
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.
civile.tribunale.terni@giustiziacert.it

Oggetto: E.I. n. 26/2012 promossa da Saccaria Caffè s.r.l. : Aggiornamento perizia di stima del Giugno 2013. **Lotto n. 1** (Bene censito al Comune di Narni, Fg. 183, part. 280 sub 1).

Ill.mo Sig. Giudice,
di seguito alla Sua richiesta di aggiornamento della perizia di stima del Giugno 2013 relativa all'immobile in oggetto richiamato, riferisco quanto di seguito:

-il giorno 03.07.2018 ho effettuato sopralluogo presso l'immobile in argomento ed ho constatato che, relativamente alla consistenza e stato di manutenzione dello stesso, nulla è cambiato rispetto a quanto già rappresentato nella mia relazione del Giugno 2013, alla quale pertanto rimando integralmente;

-l'appartamento al piano 1°, all'epoca occupato dal Sig. Traccheggiani Roberto, è attualmente libero e sfitto, mentre l'appartamento al piano 2° è sempre occupato dal Sig. Guglielmi Dino in virtù del contratto di locazione già riferito in relazione;

-all'atto della vendita, oltre ai gravami già rappresentati in relazione, dovranno essere cancellati (limitatamente al presente bene) gli ulteriori gravami successivamente intervenuti, come di seguito:

- verbale di pignoramento immobiliare Rep. n. 2843 del 10.09.2014 trascritto in data 10.10.2014 Reg. Part. 6719 e Reg. Gen. 8594;
- ipoteca legale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Rep. n. 444/10915 del 22.01.2015 iscritta in data 27.01.2015 al Reg. Part. 72 e Reg. Gen. 629.

- per il resto, nulla è cambiato rispetto a quanto rappresentato nella mia relazione del Giugno 2013, anche per quanto riguarda il valore di stima del Lotto che può essere confermato in € 45.710,00 stante il sostanziale stagnamento del mercato immobiliare in zona e le immutate condizioni dell'immobile.

Sono a disposizione per ogni eventuale integrazione o chiarimento, e nel frattempo La saluto distintamente.

Terni, ¹¹ 09.07.2018



Il Tecnico Incaricato: Ing. Piero Minotti

