

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. 90/2015 R.G.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

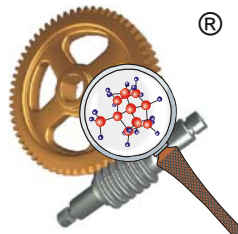
contro

“omissis”

RAPPORTO DI STIMA

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

Custode Giudiziario: **Avv. Ilaria Molinari**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 12 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154 📄 +39 0744 243312 📱 +39 347 9368177

✉ davidrugi@gmail.com

🔴 david.rugi@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 101, particella 357, subalterno 1, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, piano Terra e Primo, comune Terni, categoria D/8, rendita € 3.443,40

Corpo: sub 2

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 101, particella 357, subalterno 2, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, piano Terra, comune Terni, categoria D/8, rendita € 1.890,40

2. Stato di possesso

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Possesso: Occupato con titolo: usufrutto fino al 31/12/2032 a favore della "omissis"

Corpo: sub 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (piano terra), NO (piano primo uffici)

Corpo: sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Corpo: sub 2

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., EQUITALIA CENTRO S.P.A.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

5. Comproprietari

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Comproprietari: nessuno

Corpo: sub 2

Comproprietari: nessuno

6. Misure penali

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Misure Penali: NO

Corpo: sub 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 456.000,00



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Beni in Terni (Terni)

Località/Frazione **Zona industriale "Sabbione"**

Via Maestri del Lavoro n. 16

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: sub 1.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in zona industriale "Sabbione", Via Maestri del Lavoro n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "omissis"- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 101, particella 357, subalterno 1, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, comune Terni, categoria D/8, rendita € 3.443,40

Derivante da: atto pubblico del 31/12/2012 - nota presentata con modello unico n. 233.1/2013 in atti dal 09/01/2013 repertorio n. 48869, rogante dottor Paolo Cirilli.

Confini: strada, proprietà comunale, stessa proprietà (sub. 2), proprietà Barbaccia, salvo se altri.

Identificativo corpo: sub 2.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in zona industriale "Sabbione", Via Maestri del Lavoro n. 16

Note: Subalterno 2 quale parte non divisibile dell'intero fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "omissis" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 101, particella 357, subalterno 2, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, piano Terra, comune Terni, categoria D/8, rendita € 1.890,40

Derivante da: atto pubblico del 19/04/2010 - nota presentata con modello unico n. 3351.1/2010 in atti dal 30/04/2010 repertorio n. 40606, rogante dottor Paolo Cirilli.

Confini: strada, proprietà comunale, stessa proprietà (sub. 1), proprietà Barbaccia, salvo se altri.

Poiché l'esecutato ha forma societaria lo stesso è assoggettabile a PROCEDURA CONCORSALE in quanto dalla visura societaria storica allegata non risultano, dalla costituzione della società medesima, precedenti procedura concorsuali.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Conformità catastale (valida per entrambi i corpi - sub. 1 e sub 2)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate relativamente all'andamento dei confini ed alla distribuzione interna del blocco uffici e servizi.

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: confini, distribuzione interna.

Variazione catastale: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Capannone adibito a deposito/commercio ed uffici sito in Terni, zona industriale Sabbione, via Maestri del Lavoro n. 16 dotato di un corpo centrale adibito ad uffici e servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: servizi per il terziario.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: sub 1

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni),

Occupato da "omissis" con usufrutto fino al 31/12/2032 come da atto repertorio n. 48869 raccolta 19817 del 31/12/2012 a firma del dottor Paolo Cirilli, notaio in Terni, e trascritto a Terni il 09/01/2013 R.G. 266, R.P. 233.

Identificativo corpo: sub 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

la porzione di capannone e di corte esterna contraddistinte al sub. 1 e l'intero blocco uffici e servizi sono stati concessi a terzi in usufrutto ventennale (scadenza usufrutto 31/12/2032).



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro **"omissis"**; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 800.000,00; importo capitale: € 400.000,00; a rogito del dottor Fulvio Sbrolli in data 01/12/2005 ai nn. 152040; iscritto/trascritto a Terni in data 13/12/2005 ai nn. 15311/4010; note: annotazione n. 1253 del 15/10/2012 (modifica di durata di mutuo)

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro **"omissis"**; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; a rogito del dottor Paolo Cirilli in data 18/12/2013 ai nn. 51592/; iscritto/trascritto a Terni in data 19/12/2013 ai nn. 12437/1367

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

- Ipoteca legale attiva; a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro **"omissis"**; Derivante da: art. 77 D.P.R. 602/73 D.LGS 46/99; Importo ipoteca: € 4.159.062,32; Importo capitale: € 2.079.531,16 ; a rogito di ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO in data 28/08/2014 ai nn. 73932; iscritto/trascritto a Terni in data 01/09/2014 ai nn. 7501/796; note: non atto repertorio n. 73932/1 del 27/02/2015 iscritto il 02/03/2015 R.P. n. 796 - R.G. n. 7501 il debitore ha rettificato la precedente iscrizione in quanto era stato erroneamente trascritto il diritto di piena proprietà anziché quello di nuda proprietà relativamente al sub. 1

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro **"omissis"**; a rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 21/04/2015 ai nn. 1029/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2015 ai nn. 3602/2701;

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

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: non presenti (non esiste condominio)

Identificativo corpo: sub 1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: solo al piano terra

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: F per il blocco uffici, G per il deposito

Identificativo corpo: sub 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: assente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: per simmetria con il sub. 1 essendo la stessa struttura.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tagliaventi Geremia nato a Montefalco (PG) il 01/04/1924; Santini Elena nata a Terni il 10/04/1930 **proprietario/i ante ventennio al 13/09/1989**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: *“omissis”* **proprietario/i ante ventennio al 19/04/2010**. In forza di atto di compravendita a rogito di dottor Fulvio Sbrilli in data 13/09/1989 ai nn. 28472/3724 - registrato a Terni in data 28/09/1989 ai nn. 2480 - trascritto a Terni in data 25/09/1989 ai nn. 7853/5845.

Titolare/Proprietario: *“omissis”* dal 19/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a rogito di dottor Paolo Cirilli in data 19/04/2010 ai nn. 40606/14978 - trascritto a Terni in data 30/04/2010 ai nn. 5332/3351.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 44379

Intestazione: Tagliaventi Geremia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/1986 al n. di prot. 44379

Rilascio in data 21/10/1986 al n. di prot. 44379

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 43203 e successive varianti.

Intestazione: *“omissis”*

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

Per lavori: concessione a completamento con variazione d'intestazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/10/1989 al n. di prot. 43023

Rilascio in data 17/11/1989 al n. di prot. 43023

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 51178 e successive varianti.

Intestazione: *“omissis”*

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

Per lavori: concessione a completamento con variazione d'intestazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/12/1989 al n. di prot. 51178

Rilascio in data 22/02/1990 al n. di prot. 51178

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 27706

Intestazione: **"omissis"**

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

Per lavori: concessione a completamento e variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/1990 al n. di prot. 27706

Rilascio in data 17/09/1990 al n. di prot. 27706

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 906

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione unica

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento

Presentazione in data 17/03/2005 al n. di prot. 46538

Rilascio in data 11/06/2006 al n. di prot. 5417

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 1450

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione unica

Per lavori: ampliamento

Presentazione in data 16/01/2007 al n. di prot. 9118

Rilascio in data 09/05/2007 al n. di prot. 81711

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risulta essere stata realizzata una pensilina ad un'altezza di 5 m dal piano della corte esterna su entrambi i lati più lunghi del capannone. Nello specifico sul versante a Nord la pensilina ha una profondità di 4 metri e si interrompe in corrispondenza del blocco uffici mentre sul lato a Sud corre lungo tutto il perimetro del capannone ed ha una profondità di 5 m.

Regolarizzabili mediante: istanza S.U.A.P.E. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: rispetto delle distanze dai confini

Istanza S.U.A.P.E. a sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	D2F
Norme tecniche di attuazione:	Art. 80
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Il fabbricato si trova all'interno della zona P.A.I.P., in particolare nella zona omogenea D2F denominata "industria artigianato commercio"

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **sub 1 e sub 2**

Capannone ad uso deposito e commercio dotato di un corpo centrale per servizi ed uffici con ampia corte esterna per operazioni di carico e scarico. Il capannone ha forma rettangolare con lati di 12 m x 50 m, ad un solo piano con struttura in acciaio ed altezza in gronda di 6 m. Al centro dell'edificio è posizionato un nucleo uffici articolato su due piani, realizzato in parte con struttura in muratura ed in parte struttura in acciaio. Le tamponature laterali sono in muratura fino a circa 3 m di altezza con asola superiore per infissi in metallo e pannelli sovrastanti in lamiera. La copertura è anch'essa realizzata in lamiera. Il lotto è delimitato da muri in calcestruzzo armato con ringhiera metallica e l'area esterna è pavimentata per intero con betonella.

1. Quota e tipologia del diritto

Sub. 1) 1/1 di "omissis" - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Sub. 2) 1/1 di "omissis" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Superficie complessiva di circa mq **1.989,00**

È posto al piano: terra (deposito/magazzino e parte del blocco uffici e servizi) e primo (parte del blocco uffici e servizi)

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 16; ha un'altezza interna di 2.70/2.80 m per gli uffici e di 6.50 m per la zona adibita a deposito

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: scorrevoli e battenti - ante singole e doppie materiale: ferro protezione: parziale con inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavimentazione esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: battuto di cemento levigato e piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Impianto non attivo (contatore sigillato)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Gli impianti tecnologici presenti nel fabbricato sono riferibili, ad una osservazione esterna, alle regole dell'arte in uso negli anni '80 e quindi realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 46/90. Durante i sopralluoghi l'esecutato non è stato in grado di esibire le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'attività. Da una ricerca effettuata presso il Comune di Terni il fabbricato è privo del certificato di agibilità per il cui ottenimento è necessario che venga redatta la DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) dalle figure professionali previste dal D.M. 37/08 ciascuna per lo specifico impianto di competenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si ritiene considerare l'intero capannone, benché suddiviso in due subalterni, come un unico corpo in quanto la porzione ad Ovest (sub 2) è praticamente inservibile allo stato attuale qualora fosse scorporata dal sub 1 in quanto non è provvista di accessi, non è dotata di servizi e tutti gli impianti sono in comune con il sub 1. Il sub 1 è inoltre gravato da usufrutto, la cui entità viene determinata sull'intero valore del bene, non essendo questo divisibile ai fini della vendita. I confini catastali non sono conformi allo stato di fatto come evidenziato nel fascicolo planimetrico; tale situazione comporta una diversa superficie della corte esterna che allo stato attuale viene valutata in 1.285 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [m ²]	Coefficiente	Superficie equivalente [m ²]
piano terra	superficie lorda di pavimento	600,00	1,00	600,00
primo piano	superficie lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
corte esterna	superficie lorda di pavimento	1.285,00	1,00	1.285,00
	TOTALE	1.989,00		1.989,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: ZONA INDUSTRIALE MARATTA SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI

Tipologia: Capannoni industriali

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Confronto col valore medio di mercato

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Terni;
- Camera di Commercio di Terni;
- Osservatorio del mercato immobiliare - OMI;
- agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
- borsino immobiliare;
- indagine diretta.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min. € 500,00 - Max. € 800,00





Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

8.3 Valutazione corpi:

sub 1 e 2 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	600,00	€ 700,00	€ 420.000,00
primo piano	104,00	€ 700,00	€ 72.800,00
corte esterna	1.285,00	€ 70,00	€ 89.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 582.750,00

Valore corpo € 582.750,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 582.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 582.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 1 e 2	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.989,00	€ 582.750,00	€ 582.750,00

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%)

€ 87.412,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 5.188,00

Agibilità fabbricato

€ -5.000,00

Usufrutto

€ -19.460,94

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 455.688,56

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

€ 456.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

soggetta ad i.v.a.

Terni, addì 21 aprile 2016

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. David Rugeri, Ph.D

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. 90/2015 R.G.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

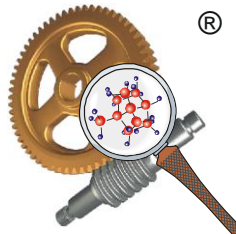
contro

"OMISSIS"

FASCICOLO FOTOGRAFICO

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

Custode Giudiziario: **Avv. Ilaria Molinari**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 12 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154 📄 +39 0744 243312 📱 +39 347 9368177

✉ davidrugi@gmail.com

🔴 david.rugi@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 1: Accesso al fabbricato dal lato via Maestri del Lavoro.



Foto n. 2: Accesso al fabbricato dal lato Nord ove è presente un ampio parcheggio sopraelevato.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 3: Particolare della corte esterna lato Nord-Ovest verso il canale "Recentino".



Foto n. 4: Particolare della corte esterna lato Ovest verso il canale "Recentino".



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 5: Corte esterna lato Sud.



Foto n. 6: Particolare della corte esterna lato Est verso la via Maestri del Lavoro.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 7: Particolare della corte esterna lato Nord in corrispondenza dell'accesso dal parcheggio sopraelevato.



Foto n. 8: Accesso al blocco uffici e servizi al piano terra.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 9: Uffici al piano terra verso il lato Ovest.



Foto n. 10: Uffici al piano terra verso il lato Nord.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 11: Uffici al piano terra verso il lato Nord.



Foto n. 12: Uffici al piano terra verso il lato Sud.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 13: Deposito materiali lato Ovest verso il canale "Recentino".



Foto n. 14: Deposito materiali lato Est verso la via Maestri del Lavoro.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 15: Ufficio al piano superiore verso il lato Ovest.



Foto n. 16: Ufficio al piano superiore verso il lato Nord.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 17: Bagno a servizio degli uffici del piano superiore lato Sud.

Il presente fascicolo fotografico si compone di n. 17 fotogrammi che sono stati ripresi così come indicato nella planimetria riportata nella pagina seguente e che costituisce parte integrale dell'elaborato.

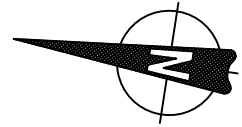
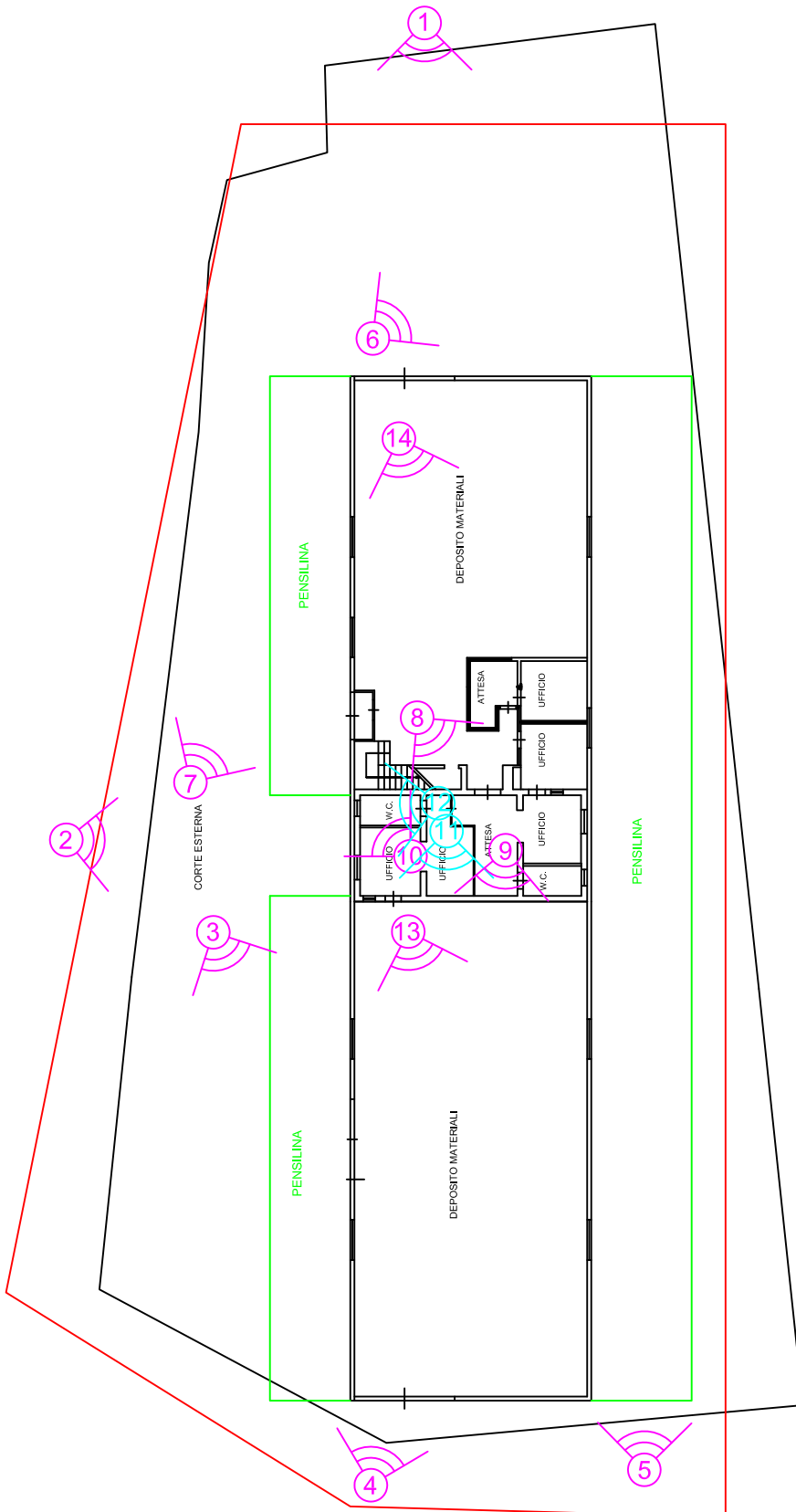
TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 90/2015

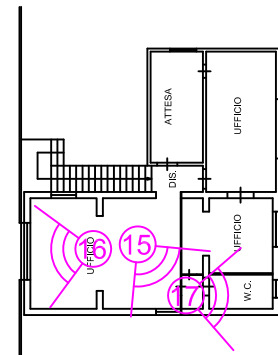
Punti di ripresa dei fotogrammi scattati il 05.11.2015 e presenti nel f.lo foto.fo

Fabbricato commerciale adibito a deposito e uffici sito nel comune di Terni

Via Maestri del lavoro n. 16, censito al N.C.E.U. Fg. 101 p.lla 357



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO