
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLE MARCHE SPA**

contro: OMISSIS

N° Gen. Rep. **54/2013**

LOTTO 01 - UNICO

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

Custode Giudiziario: **Dott. Alessandro Maraldi**

ELABORATO PERITALE

Esperto alla stima: Geom. Sergio Granati

Codice fiscale: GRNSRG52S10L117M

Partita IVA: 00169140555

Iscritto all'Albo della provincia di Terni al n. 459

Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 90

Studio in: Via Villafranca 25 - 05100 Terni

Telefono: 0744 220200

Fax: 0744 288244

Email: sergio.granati@studiogranati.it

Pec: sergio.granati@geopec.it

INDICE SINTETICO

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Ubicazione: Via Edmondo De Amicis, 4 - Papigno - Terni (Terni) - 05037

1. Dati Catastali

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 161, particelle graffate 200 subalterno 6, 201 subalterno 9 e 417 subalterno 1, indirizo Via Edmondo De Amicis,4, piano Terra, sezione censuaria Terni, categoria C/1, classe 6, consistenza 124, rendita € 1056,67

2. Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE SPA

5. Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali : NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo da occupato: : in cifra tonda € 133.100,00

9. Allegati

-  01_CF_L117_161-200-6_st
-  02_CF_L117_161-200-6_plan
-  03_Planimentria_Stato di fatto
-  04_CF_L117_161-417_mappa
-  05_PRG_DESTINAZIONE-01
-  06_foto
-  07_2008-09-29_rep 19316 notaio Vincenzo Clericò
-  08_2007_RR-II_5330-2007
-  09_2003_RR-II_8978-2003
-  10_2008_RR-II_7395-2008
-  11_2008_RR-II_2241-2008
-  12_2013_RR-II_2295-2013
-  13_contratto affitto azienda - immobile - mobili e attività
-  14_2003-09-03_prot.78248_D.I.A. con presa d'atto del 21-11-2003
-  15_2003-08-28_prot.11836-95 del 01-03-1995_C.E. in sanatoria

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Papigno**
Via Edmondo De Amicis, 4

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Papigno, Via Edmondo De Amicis, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01362340554

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 161, particelle graffate 200 subalterno 6, 201 subalterno 9 e 417 subalterno 1, indirizzo Via Edmondo De Amicis,4, piano Terra, sezione censuaria Terni, categoria C/1, classe 6, consistenza 124, rendita € 1056,67

Confini: Confina con le particelle 198, 199, 202 e 416 dello stesso foglio catastale.

Note: La planimetria catastale, confrontata con la mappa catastale, evidenzia una anomalia nella rappresentazione dell'area di corte lato nord, ovvero, non è esattamente individuata la consistenza della corte di pertinenza dell'unità immobiliare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale non vi è rappresentata l'esatta consistenza della corte di pertinenza che insiste su parte della particella 417.

Regolarizzabili mediante:

Variazione Catastale

Descrizione degli adempimenti per la regolarizzazione:

Variazione catastale comprendente redazione planimetria aggiornata, procedura DOCFA e presentazione in catasto - Variazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale

Note generali: -----

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile a destinazione commerciale, in Località Papigno, in zona periferia Sud/Est del Comune di Terni, antistante il parcheggio che si sviluppa a nord della Via De Amicis

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Fluviale del Nera e Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Bus

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da DANIAM S.N.C. DI D'ANGELO SALVATORE E IACHELLA MAURIZIO, con **contratto di AFFITTO DI AZIENDA** stipulato in data 26/06/2009 per l'importo di euro 18.000,00 IVA esclusa e sarà corrisposto in ratei mensili di euro 1.500,00 ciascuno esclusa IVA. Al termine del 6° (sesto) anno, nel caso in cui si pervenga ad ulteriore rinnovo del contratto per ulteriori sei anni, le parti concordemente pattuiscono che il canone di affitto dell'azienda, comprensivo di ogni onere accessorio, venga fissato, ora per allora, ad euro 21.600,00 annui IVA esclusa, da corrispondersi in ratei mensili di euro 1.800,00 ciascuno esclusa IVA.

Registrato a Terni il 30/06/2009 ai nn.4773

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 26/06/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

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

Note: Si ha ragione di evidenziare, che il contratto di "AFFITTO D'AZIENDA", prevede: "*Nell'affitto è compreso il godimento dei beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 161, particelle graffate 200 subalterno 6, 201 subalterno 9 e 417 subalterno 1, nonché i mobili, impianti ed attrezzature costituenti la dotazione dell'azienda, meglio descritti nell'inventario redatto tra le parti in separata sede*".

*Quindi, essendo questo procedimento relativo esclusivamente all'immobile, è necessario determinare la relativa **quota dell'affitto da ricondurre al solo valore immobiliare, il quale viene qui stimato in annui € 8.000,00, in funzione del valore degli immobili**, come risulta dalla presente relazione.*

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:

- Descrizione onere: **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**, avente ad oggetto una rinuncia di indennizzo in caso di esproprio al fine del rilascio della C.E. per un ampliamento a favore del Comune di Terni

Rogito: Notaio Luciano Clericò in data 07/04/1989 ai nn. 45508 - iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/1989 ai nn. 3701 2800

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro OMISSIS - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 400000 - Importo capitale: € 200000

Rogito: CLERICO' VINCENZO in data 29/09/2008 ai nn. 19317/9009 - iscritto/trascritto a TERNI in data 03/10/2008 ai nn. 11547 2241

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro OMISSIS - derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 09/03/2013 ai nn. 201 iscritto/trascritto a Terni in data 28/03/2013 ai nn. 3347 2295

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Conti Ezio nato a Papigno l'11-06-1914 dal **al 25/06/1987 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: Alessandrini Sandro nato a Papigno il 07-11-1944, in regime di comunione legale dei beni dal **25/06/1987 al 05/12/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Carlo Filippetti in data 25/06/1987 ai nn. 9358 - trascritto a: Terni in data 13/07/1987 ai nn. 6345 4887

Titolare/Proprietario: La Fontana Trattoria Pizzeria s.n.c. di Cerqueti Pietro e Fiorucci Davide dal **05/12/2003 al 06/07/2007** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Paolo Cirilli in data 05/12/2003 ai nn. 11902/3384 - trascritto a: Terni in data 09/12/2003 ai nn. 13629 8978

Titolare/Proprietario: Centro Leasing Banca Società per Azioni con sede in Firenze dal **06/07/2007 al 29/09/2008** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Vincenzo Clericò in data 06/07/2007 ai nn. 16760/7429 - trascritto a: Terni in data 11/07/2007 ai nn. 8611 5330

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **29/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Vincenzo Clericò in data 29/09/2008 ai nn. 19316/9008 - trascritto a: Terni in data 03/10/2008 ai nn. 11546 7395

7. PRATICHE EDILIZIE:

Parte dell'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1967, successivamente:

Tipo pratica: *Concessione edilizia in sanatoria*

Rilascio in data 28/08/2003 al n. di prot. 11836/95

Tipo pratica: *Denuncia Inizio Attività*

Presentazione in data 03/09/2003 al n. di prot. 78248 e successiva presa d'atto del Comune di Terni in data 21 Novembre 2003 prot. n.108813.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Il soppalco raggiungibile dalla scala in ferro, è stato realizzato senza titolo abilitativo edilizio (vedi rif. in rosso nella planimetria rilievo);
2. Le chiusure perimetrali dello spazio dove è ubicata la caldaia del riscaldamento e acqua calda sanitaria, sono state realizzate senza titolo abilitativo edilizio;

Regolarizzabili mediante - Descrizione degli adempimenti per la regolarizzazione:

Entrambi gli interventi sono sanabili, il primo perché compatibile con quanto previsto dal 1° comma lett. c) dell'art. 17 del R.R. 2/2015 e il secondo, perché vano tecnico che non incrementa la Superficie Utile Coperta, ai sensi dello stesso R.R. 2/2015 ;

Sotto il profilo edilizio, la sanabilità delle difformità evidenziate, potrà essere ottenuta con giusta domanda da presentare all'Amm.ne Comunale

Relativamente al soppalco di cui al punto 1, ai fini sismici, deve essere verificata la struttura del manufatto, il quale, avente superficie \leq a 10 mq., rientra tra gli "interventi privi di rilevanza", come definiti dalla D.G.R. 166/2012, ai sensi dell'art. 7, comma 3, lett. a) della L.R. 5/2010, seguendo le relative procedure.

Oneri necessari per la regolarizzazione:

Per spese tecniche, sanzioni e diritti, complessivamente gli oneri sono stimati in **€ 2.000,00**.

Variazione Catastale

ULTERIORI CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

Antistante al fabbricato esiste una veranda in legno, per la maggior parte insistente sulla proprietà pubblica e per una piccola parte insistente sulla proprietà qui analizzata (*corte distinta in catasto con il n. 417, antistante il fabbricato*).

Dagli atti risulta che la realizzazione di questo manufatto, è successiva alla locazione dell'immobile e realizzata da soggetti terzi; nella presente relazione questo manufatto non viene né descritto né valutato,

poiché non ordinariamente sanabile e da demolire.

Regolarizzabili mediante: NON SANABILE

Tenuto conto che non è possibile demolire la sola piccola porzione insistente sulla proprietà qui analizzata (*corte distinta in catasto con il n. 417, antistante il fabbricato*), si ritiene di non dover nemmeno valutare gli oneri di demolizione, che rimangono a carico del soggetto terzo che ha realizzato l'opera.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	"Bb", per quanto attiene la porzione storica dell'edificio, mentre una delle due sale ristorante, e più precisamente quella del lato est, insiste sulla porzione di area con destinazione "G3 - parcheggio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non necessario
Rapporto di copertura:	Non necessario
Altezza massima ammessa:	Non necessario
Volume massimo ammesso:	Non necessario
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi nota indicata nella destinazione urbanistica

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note sulla conformità urbanistica:

Parte dell'immobile, più precisamente la sala ristorante posta sul lato est, ricade su una porzione della particella 417 di proprietà della società OMISSIS ma urbanisticamente destinata a parcheggi (zona G3), per la quale è stato stipulato apposito atto d'obbligo i cui dati sono riportati nella sezione dedicata

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

Porzione di fabbricato destinata a "ristorante" al piano terra di un edificio residenziale, composta da cucina con camino e soppalco/dispensa accessibile attraverso una scala amovibile, due sale ristorante, oltre una saletta realizzata su soppalco in carpenteria metallica, accessibile da una delle due sale principali attraverso una rampa di scale, una zona bar, due servizi igienici, un ripostiglio/vano tecnico esterno e un'area di pertinenza antistante l'unità immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: 01362340554
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie netta complessiva di circa mq **215,05**, compresa la corte esclusiva di pertinenza.

è posto al piano: Terra

L'edificio è di vetusta costruzione, ristrutturato, per la parte di interesse, all'inizio degli anni '90 ha un'altezza interna di circa 4.30 mt per la zona cucina e variabile negli altri locali con una media di 2.85 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: Mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Mediocre

CONSISTENZA IMMOBILIARE E COMPUTO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE				
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
locali cucina e accessori	superf. netta	53,15	0,70	37,21
locali principali	superf. netta	89,25	1,00	89,25
soppalco ristorante	superf. netta	10,00	0,50	5,00
soppalco ripostiglio, non direttamente accessibile	superf. netta	11,15	0,15	1,67
ripostiglio	superf. netta	3,40	0,20	0,68
corte	superf. netta	48,10	0,05	2,41
Sommano				136,22
		215,05		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: parte continue in muratura e parte continue in c.a. - condizioni: buone
Strutture verticali: materiale: parte in muratura - condizioni: sufficienti, e parte con struttura lignea - condizioni: buone
Solai: tipologia: parte in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti e parte con struttura lignea - condizioni: buone
Copertura: tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Scale: tipologia: a rampe, materiale: acciaio, ubicazione: interna

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: Scorrevoli, materiale: legno e alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: parte con tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse, e parte in pannelli metallici doppia parete coibentati
Pareti esterne: materiale: parte muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente e parte in pannetti di legno condizioni sufficienti
rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e cotto, condizioni: per lo più buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: maioliche, condizioni: buone
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanicco, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe, rivestimento: legno, condizioni: buone.

Impianti:

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non accertabile, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi parte in rame e parte in acciaio, diffusori: termoconvettori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ritiene di poter risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. Lo scrivente ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima, sulla scorta delle risultanze di un'appropriate scala di merito comparativo, basata sulle conoscenze acquisite da una lunga pratica estimativa ed incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche. E' appena il caso di evidenziare che nella scala di merito all'uopo instaurata, è stata fatta astrazione dalle quotazioni minime e massime, nel presupposto che le influenze che le hanno determinate non possano trovare spazio e risonanza in questo elaborato, il cui scopo pratico è finalizzato alla conoscenza di un valore patrimoniale medio di mercato. Si ha ragione di far osservare che l'immobile non ha prettamente vocazione commerciale, la quale è strettamente legata all'attività che ora vi viene svolta, che è quella di ristorazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI-Ag. del territorio), listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle camere di commercio di Perugia e Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A. destinazione : Attività Commerciale - Ristorante

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali cucina e accessori	53,15	37,21	1.170,00	43.535,70
locali principali	89,25	89,25	1.170,00	104.422,50
soppalco ristorante	10,00	5,00	1.170,00	5.850,00
soppalco ripostiglio, non direttamente accessibile	11,15	1,67	1.170,00	1.953,90
Ripostiglio	3,40	0,68	1.170,00	795,60
Corte	48,10	2,41	1.170,00	2.819,70
Sommano	215,05	136,22		159.377,40

Valore corpo	159.377,40
Valore accessori	0,00
Valore complessivo intero	159.377,40
Valore complessivo diritto e quota	159.377,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Commerciale - Ristorante	€ 159.377,40

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%)	€ 23.906,61
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (350+2000)	€ 2.350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.120,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": IN CIFRA TONDA	€ 133.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": IN CIFRA TONDA	€ 133.100,00
8.6 Regime fiscale della vendita	Soggetto I.V.A.

Terni 27 agosto 2015

L'Esperto alla stima
Geom. Sergio Granati