



STUDIO TECNICO
GEOMETRA
SABATINI LUCA

TRIBUNALE DI TERNI
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa GIUBILEI NATALIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

(R.G. n° 165/15)

promossa

da:

...omissis...

contro

...omissis...

PERIZIA DI STIMA DEL CTU

Geometra Luca Sabatini

VIA Delle CONCE, 22 - 05100 TERNI (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it

PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

1) Premessa

Il sottoscritto **Geom. Luca Sabatini**, nato a **Terni** il **11 Aprile 1978** Cod. Fisc. **SBTLCU78D11L117V** con studio in **Terni** via **Delle CONCE n° 22**, iscritto all'albo dei **Geometri** della Provincia di **Terni** al n° **1091** e iscritto all'Albo dei **CTU** del Tribunale di **Terni**, con decreto in data 08 Aprile 2016 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giubilei Natalia quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G. N° 165/2015.

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 28 Aprile 2016. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

- a) stima dei beni;

2) Descrizione dei fatti

In data 27 Luglio 2001 presso la filiale della Banca Dell'Umbria 1462 S.p.a., Via Cesare Battisti, n° 9 – Terni (TR), veniva redatto dal notaio Dott. Paolo Cirilli contratto di mutuo ipotecario, Repertorio n° 5193 Raccolta n° 1474, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993 n° 385, sottoscritto dal creditore procedente Banca dell'Umbria 1462 S.p.a., oggi Unicredit S.p.a., e dal debitore *...omissis...*, per una somma pari a Lire 230.000.000 (duecentotrentamiloni) e per la durata di anni 15 con scadenza il 31 Agosto 2016. Il presente contratto di mutuo è stato firmato anche dal *...omissis...*, nato a *...omissis...* il giorno *...omissis...*, Cod. Fisc. *...omissis...*, domiciliato in *...omissis...* e dalla Sig.ra *...omissis...*, nata a *...omissis...*, il giorno *...omissis...*, Cod. Fisc. *...omissis...*, domiciliata in *...omissis...* i quali hanno assunto la figura di “fidejussore”.

Contestualmente in data 30 Luglio 2001 veniva iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia del mutuo, Registro Particolare n° 1331, Registro Generale n° 7315, sui beni immobili di proprietà dei debitori e più precisamente, porzione di fabbricato ad uso negozio adibito a locale bar, sito nel comune di Terni, Viale Cesare Battisti n° 145/D posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 84, Particella 232, Sub 4, Z.c. 1, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq 56, Rendita Catastale € 2.608,73.

In data 14 Febbraio 2002 la datrice di ipoteca Sig.ra ...*omissis*... del mutuo Repertorio n° 5193 Raccolta n° 1474, è deceduta.

In data 28 Agosto 2002 veniva trascritto Certificato di Denuncia di Successione Registro Particolare n° 6372, Registro Generale n° 9008, a favore di Ufficio del Registro Repertorio n° 57/913 del 26 Luglio 2002, derivante da Atto per causa di morte.

In data 07 Novembre 2006 veniva iscritta ipoteca legale, Registro Particolare n° 3173, Registro Generale n° 14449, a favore di Servizi Riscossione Tributi Terni S.p.a. Repertorio n° 6198 del 20 Ottobre 2006, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale. Tale ipoteca è stata cancellata con annotazione n° 478 del 10 marzo 2007.

In data 12 Luglio 2010 veniva effettuata una variazione catastale concernente una diversa distribuzione degli spazi interni, ed il bene oggetto di stima distinto al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 84, Particella 232, Sub 4, Z.c. 1, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq 56, Rendita Catastale € 2.608,73, assumeva l'attuale identificazione e cioè Foglio 84, Particella 232, Sub 4, Z.c. 1, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq 62, Rendita Catastale € 2.888,23. tale intervento ha prodotto un aumento di metratura utile con conseguente aumento di rendita.

In data 23 Maggio 2011 veniva notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario al ...*omissis*... l'atto di decreto ingiuntivo n° 102/11 della società Blue Factor S.p.a. del 29 Marzo 2011 con il quale veniva intimato di pagare al creditore procedente, entro il termine di 40 (quaranta) giorni dalla data di notifica, la somma di € 16.622,65 (sedicimilaseicentoventidue/65) oltre interessi e spese di diritti e onorari pari ad € 905,88 (novecentocinque/88), con l'avvertenza che, in caso di mancato pagamento, il presente atto sarebbe divenuto esecutivo. Tale atto è stato dichiarato esecutivo in data 26 Agosto 2011 dal Tribunale di Grosseto sezione distaccata di Orbetello.

In data 26 Dicembre 2011 il datore di ipoteca Sig. ...*omissis*... del mutuo Repertorio n° 5193 Raccolta n° 1474, è deceduto.

In data 01 Giugno 2014 il Locatore Sig. ...*omissis*... nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., Cod. Fisc. ...*omissis*... e residente a ...*omissis*... in ...*omissis*..., affittava al Conduttore Sig.ra ...*omissis*... nata a ...*omissis*... il ...*omissis*..., Cod. Fisc. ...*omissis*... e residente a ...*omissis*... in ...*omissis*... titolare della Ditta ...*omissis*..., l'immobile sito a Terni (TR) in Viale Cesare Battisti n° 145/A-B distinto al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 84, Particella 232, Sub 4, Z.c. 1, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq 62, Rendita Catastale € 2.888,23. Tale locazione della durata di anni 6 (sei) veniva concessa con decorrenza dal 01 Giugno 2014 al 31 Maggio 2020. Il prezzo della locazione veniva stabilito in € 6.000,00 (seimila/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento/00).

In data 05 Giugno 2014 presso lo studio del Notaio Dott. Fulvio Sbrolli, Piazza S. Giovanni Decollato, n° 2/A – Terni (TR), veniva redatto contratto di affitto di azienda, Repertorio n° 191334 Raccolta n° 40527 tra la parte locatrice Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis..., Cod. Fisc. ...omissis... e residente a ...omissis... in ...omissis..., e la parte affittuaria Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis..., Cod. Fisc. ...omissis... e residente a ...omissis... in ...omissis... dell'attività di bar caffè e laboratorio di gelateria comprese attrezzature, macchinari ed arredi. Tale locazione della durata di anni 6 (sei) veniva concessa con decorrenza dal 01 Giugno 2014 al 31 Maggio 2020. Il prezzo della locazione veniva stabilito in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 700,00 (settecento/00).

In data 17 Luglio 2014 veniva trascritto Accettazione Tacita di Eredità, Registro Particolare n° 4846, Registro Generale n° 6241, pubblico ufficiale notaio Dott. Fulvio Sbrolli Registro Repertorio n° 160352/29067 del 26 Febbraio 2007, derivante da Atto per causa di morte contro la Sig.ra ...omissis... e a favore dei Sigg.ri ...omissis..., ...omissis... e ...omissis....

In data 21 Ottobre 2014 veniva trascritto Accettazione Espresa di Eredità, Registro Particolare n° 6934, Registro Generale n° 8862, pubblico ufficiale Tribunale di Terni Registro Repertorio n° 1164/2013 del 27 Marzo 2014, derivante da Atto per causa di morte contro il Sig. ...omissis... e a favore del Sig. ...omissis....

In data 15 Aprile 2015 veniva notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario al Sig. ...omissis... e in data 15 Maggio 2015 al Sig. ...omissis... l'atto di precetto con il quale veniva intimato di pagare al creditore precedente, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di notifica, la somma di € 79.491,36 (settantanovemilaquattrocentonovantuno/36) oltre interessi e spese per un totale di € 80.220,36 (ottantamiladuecentoventi/36), con l'avvertenza che, in caso di mancato pagamento, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata ai sensi di legge.

In data 29 Giugno 2015, restando senza alcun effetto l'intimazione al pagamento contenuta nell'atto di precetto, il creditore precedente, la Banca Unicredit S.p.a., attraverso il proprio rappresentante legale, dichiarava di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione ai sensi dell'Art. 555 c.p.c. un immobile sito in Terni, Viale Cesare Battisti n° 145/D, posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 84, Particella 232, Sub 4, Z.c. 1, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq 62, Rendita Catastale € 2.888,23, di proprietà del Sig. ...omissis... per 1/6, nato a ...omissis... il ...omissis..., ivi residente in ...omissis..., ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis... e del Sig. ...omissis... per 5/6, nato a ...omissis... il ...omissis..., ivi residente in ...omissis..., Via ...omissis... Cod. Fisc. ...omissis.... L'atto di pignoramento veniva notificato ai debitori esecutati in data 03 Luglio 2015 al Sig. ...omissis... e in data 13 Luglio 2015 al Sig. ...omissis....

In data 20 Luglio 2015 veniva sottoscritta tra l'Avv. ...omissis... ed il Sig. ...omissis... una Cessione di Credito in quanto il Sig. ...omissis... è debitore dell'Avv. ...omissis... della somma di € 30.416,15 (trentamilaquattrocentosedici/15) per pagamento di prestazioni professionali, corrispondendo dal mese di Settembre 2015 € 600,00 (seicento/00)

In data 07 Settembre 2015 veniva emesso dal Giudice di Pace di Terni Decreto Ingiuntivo n° 994/2015, depositato in cancelleria il 09 Settembre 2015 e notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 05 Ottobre 2015. Il suddetto atto veniva registrato all'Agenzia delle Entrate in data 25 Gennaio 2016 e munito della formula esecutiva in data 09 Febbraio 2016.

In data 04 Marzo 2016 veniva notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario al Sig. ...omissis... l'atto di precetto del 12 Febbraio 2016 con il quale veniva intimato di pagare al creditore procedente ...omissis..., la somma di € 2.373,74 (duemilatrecentosettantatre/74).

In data 22 Marzo 2016 veniva emesso un Atto di Pignoramento presso terzi promosso dall'Avv. ...omissis... difensore della ...omissis... nel quale si citava il Sig. ...omissis... a comparire dinanzi al Tribunale di Terni nell'udienza del 28 Aprile 2016 e pignorava formalmente alla ...omissis... ed a ...omissis... tutte le somme dovute al Sig. ...omissis... fino alla concorrenza della somma precettata di € 2.373,74 (duemilatrecentosettantatre/74).

In data 16 Maggio 2016 il Sig. ...omissis..., rappresentato e difeso dell'Avv. ...omissis... del foro di Terni, si costituiva nell'esecuzione R.G. N° 165/2015.

L'istanza di vendita ex Art. 567 c.p.c. veniva depositata presso la cancelleria immobiliare del Tribunale di Terni, mentre il suddetto pignoramento veniva trascritto in data 18 Settembre 2015 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Terni, Registro Particolare n° 6082 e Registro Generale n° 8183.

3) Svolgimento delle operazioni peritali.

Dopo aver preso contatto con il custode giudiziario nominato dal tribunale di Terni nella persona dell'Avv. Silvia Bonaccini, il sottoscritto prendeva accordi circa il giorno per effettuare il primo accesso ai luoghi. Il custode provvedeva a convocare le parti stesse a mezzo raccomandata A/R.

Il sottoscritto ha effettuato le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni ed ha ottenuto in data 18 Maggio 2016 le visure storiche per l'immobile, la planimetria catastale e lo stralcio di mappa.

Le operazioni peritali sono quindi iniziate con il sopralluogo avvenuto in data 30 Maggio 2016 in Terni, Viale Cesare Battisti n° 145/D, presso l'immobile oggetto della stima, di proprietà

dei debitori eseguiti Sig. ...*omissis*... e Sig. ...*omissis*..., necessario per operazioni di rilievo e riprese fotografiche.

Nel corso di questo primo accesso erano presenti oltre al sottoscritto Geom. Sabatini Luca, la Sig.ra ...*omissis*... in qualità di conduttore del locale oggetto di stima, il Sig. ...*omissis*... in qualità di debitore esecutato e l'Avv. Bonaccini Silvia in qualità di custode giudiziario dei beni pignorati.

In presenza del proprietario del bene oggetto di stima e del conduttore del locale, lo scrivente ha potuto procedere ad una precisa individuazione dell'unità immobiliare tramite un rilievo grafico e dimensionale dei singoli vani ed al rilievo fotografico sia esterno che interno del fabbricato. Alla fine, avendo svolto tutte le attività del caso e raccolte tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente relazione di stima, ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo ed il custode ha potuto procedere alla redazione del verbale che è stato da tutti sottoscritto.

In seguito il sottoscritto ha effettuato le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Terni per conoscere tutte le pratiche, sia in corso che precedenti, che hanno interessato l'immobile oggetto di stima ed in particolare l'esistenza di licenze o concessioni edilizie, istanze di condono o altro. Poi con istanza presentata in data 18 Ottobre 2016, ha chiesto formalmente al Comune di Terni di ottenere in copia i titoli abilitativi relativi all'immobile e tutti gli atti relativi alla sua realizzazione. Dalle ricerche effettuate si è venuto a conoscenza che l'intero edificio è stato edificato con Permesso di Costruire protocollo n° 17586 del 08 Novembre 1963, mentre per il locale commerciale oggetto di stima al Comune di Terni non risultano pratiche edilizie a nome di ...*omissis*... dall'anno 2000 ad oggi.

In data 21 Novembre 2016 venivano richiesti tramite mail-pec all'attuale amministratore di condominio Studio CONTAF i bilanci di gestione condominiale.

In data 03 Novembre 2016 veniva richiesto all'archivio notarile copia dell'atto di compravendita dell'immobile.

Si effettuava accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio in data 18 Novembre 2016 ed in data 23 Novembre 2016 al fine di reperire tutta la documentazione relativa allo stato di possesso dell'immobile, ispezioni ipotecarie, atti di provenienza.

A causa dell'impossibilità di poter ottenere in tempi brevi le notizie necessarie, il sottoscritto, in data 22 Agosto 2016, ha presentato al G.E. un'istanza di proroga per il deposito della perizia di stima che il G.E. accettava e concedeva termine per il deposito della perizia fino alla data del 14 Ottobre 2016. Successivamente in data 13 Ottobre 2016, ha presentato al G.E. un'istanza di proroga per il deposito della perizia di stima che il G.E. accettava e concedeva termine per il deposito della perizia fino alla data del 30 Novembre 2016. Un ultima istanza di proroga per il

deposito della perizia di stima al G.E. veniva presentata in data 28 Novembre 2016 e che lo stesso G.E. accettava e concedeva termine per il deposito della perizia fino alla data del 31 Dicembre 2016.

Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione.

4) Descrizione del bene oggetto di stima.

Il sottoscritto consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2, cod. proc. Civ., dalla visione del contenuto della cartella riservata allo scrivente contenente:

- H Contratto di Locazione Commerciale del 01/06/2014;
- H Lettera Avv. Silvia Bonaccini del 30/05/2016;
- H Lettera Avv. Silvia Bonaccini del 09/06/2016;
- H Cessione di Credito Avv. Massimo Longarini del 20/07/2015;
- H Verbale di Primo Accesso del 30/05/2016;
- H Decreto Ingiuntivo del 18/03/2011;
- H Contratto di Mutuo del 27/07/2001;
- H Atto di Precetto del 25/03/2015;
- H Atto di Pignoramento del 29/06/2015;
- H Comparsa di Costituzione del 16/05/2016;
- H Ispezione Ipotecaria del 17/04/2013;
- H Nota di Trascrizione del 21/10/2014;
- H Nota di Trascrizione del 17/07/2014;
- H Certificato Notarile del 05/10/2015;
- H Atto di Pignoramento presso Terzi del 22/03/2016;
- H Affitto di Azienda del 05/06/2014;

e a seguito di quanto ha potuto accertare in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti, ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa e idonea.

Il bene immobile oggetto di stima, inserito in fabbricato plurifamiliare composto di unità abitativa residenziale, e locali commerciali siti al piano terra, è ubicato nel Comune di Terni (TR) in Viale Cesare Battisti, ed è riportato al N.C.E.U. di detto Comune con il seguente identificativo:

Í Foglio 84 - Particella 232 - Sub 4 - Z.c. 1 - Cat. C/1 - Classe 9 - Consistenza mq 62 - Rendita Catastale € 2.888,23;

Intestato a:

Í ...*omissis*..., proprietà per 1/6, residente in ...*omissis*..., ...*omissis*..., proprietà per 1/6, residente in ...*omissis*... e ...*omissis*..., proprietà per 4/6 deceduto;

Derivante da:

Í Istrumento, Atto Pubblico, Denuncia nei passaggi per causa di morte del 14/02/2002 Protocollo n° 65002 in atti dal 29/07/2002 Successione di ...*omissis*... n° 5895.1/2002, visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale Territorio in data 18/05/2016;

Tali dati non corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento in quanto successivamente alla morte del Sig. ...*omissis*... in catasto non è stata presentata domanda di voltura per modificare gli intestatari del bene a seguito di successione per causa di morte, e non risulta che sussistano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile.

In adempimento a quanto disposto ed in considerazione della normale consistenza dell'immobile in oggetto, n° 1 locale commerciale adibito a bar sito al piano terra, si è ritenuto opportuno optare per la creazione di un lotto unico di vendita composto da:

A) – Unità immobiliare sita al piano terra (locale commerciale) contraddistinto all'attualità al N.C.E.U.:

Foglio 84 - Particella 232 - Sub 4 - Z.c. 1 - Cat. C/1 - Classe 9 – Consistenza mq 62 - Rendita Catastale € 2.888,23.

L'immobile confina con altre proprietà, aree condominiali e con Viale C. Battisti sui tre lati.

Dalla visura dell'estratto di mappa relativo al Foglio 84, Particella 232, Sub 4 non si evidenziano difformità rispetto all'attualità, e la planimetria del locale commerciale oggetti di stima è rispondente all'attualità.

Il locale commerciale oggetto di stima si trova in un edificio ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro abitato e, raggiungibile percorrendo la strada denominata Viale Cesare Battisti che partendo dal centro città si estende fino alla periferia. L'area urbanistica dove è ubicato l'immobile è classificata, secondo il nuovo PRG del comune di Terni, come zona di conservazione e completamento (Bb) ove sono presenti abitazioni di tipo residenziale con aree attrezzate a verde pubblico e zone di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione sia primaria che

secondaria. Nelle immediate vicinanze vi si trovano sia centri di interesse storico che paesaggistico. A circa 50 mt dall'edificio vi è la fermata dell'autobus di linea urbana. L'edificio è posizionato su un terreno completamente pianeggiante, e comprende sei piani indicati in progetto e catastalmente: il piano terra, il piano primo, il piano secondo, il piano terzo, il piano quarto ed il piano quinto. Il fabbricato è suddiviso in appartamenti e locali commerciali. Il locale commerciale oggetto di stima è stato realizzato in struttura in c.a. con pilastri e travi, le tramezzature ed i muri perimetrali sono stati realizzati in laterizio, il tetto realizzato con solaio in latero cemento e la copertura è stata fatta con tegole marsigliesi. I prospetti sono stati realizzati parte a faccia vista utilizzando marmo al piano terra e mattoni per i restanti piani e parte ad intonaco civile. Internamente le pareti sono state intonacate con intonaco del tipo civile rifinito con l'ultimo strato di grassello di calce e tinteggiate, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica, gli infissi interni in legno smaltato bianco mentre quelli esterni in pvc di color grigio. Il locale è dotato degli impianti tecnologici, riscaldamento autonomo.

Il locale commerciale di presuntivi mq 70,47 ca. è composto da sala bar, n° 2 laboratori, magazzino, bagno, antibagno, disimpegno.

Dall'esame degli atti risulta che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato, per i diritti pari a 5/6 al Sig. *...omissis...* e per i diritti pari a 1/6 al *...omissis...* della proprietà, per successione per causa di morte in virtù dell'atto di vendita in data 03 Giugno 1986, Repertorio N° 2867 a firma Dott. Federici Filippo.

In questa data il Sig. *...omissis...* nato a *...omissis...* il *...omissis...* proprietario per 1/2 e la Sig.ra *...omissis...* nata a *...omissis...* il *...omissis...* proprietaria per 1/2, vendevano al Sig. *...omissis...* nato a *...omissis...* il *...omissis...* proprietario per 1/2 e alla Sig.ra *...omissis...* nata a *...omissis...* il *...omissis...* proprietaria per 1/2, il locale commerciale sito in Viale Cesare Battisti n° 145/D, posto al piano terra della superficie di mq 70,47 censito nel N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 84 – Particella 232 – Sub 4.

L'immobile come sopra specificato è di proprietà per 5/6 del debitore esecutato Sig. *...omissis...* e di proprietà per 1/6 del debitore esecutato Sig. *...omissis...*

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in Terni, Viale Cesare Battisti, n° 145/D è occupato dalla Sig.ra *...omissis...*, in qualità di affittuaria in virtù di contratto di affitto in data 01 Giugno 2014 per svolgere l'attività di bar.

Non risulta al sottoscritto esserci nel locale commerciale allo stato di fatto pratiche edilizie in essere a nome dell'esecutato o di altri aventi diritto, né difformità edilizie ed urbanistiche poiché la costruzione è stata realizzata in conformità della sopraccitata concessione edilizia.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le visure catastali ed ipotecarie, per immobile e per soggetto, a favore e contro, aggiornate al 18/05/2016, ed allega le stesse alla presente relazione di stima. Dalle visure è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà relativa all'immobile sito in Comune di Terni contraddistinto al N.C.E.U. al

Foglio 84 - Particella 232 - Sub 4 - Z.c. 1 - Cat. C/1 - Classe 9 – Consistenza mq 62 - Rendita Catastale € 2.888,23

risulta:

Attualità – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/6, dal Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/6 e dal Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 4/6, mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Dal 14/02/2002 – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 4/6 dal Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/6 e dal Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/6, dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 14/02/2002 Protocollo n° 65002 in atti dal 29/07/2002 Volume 913 n° 57 del 26/07/2002 Successione della Sig.ra ...omissis... n° 5895.1/2002;

Dal 23/05/1986 – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/2 fino al 14/02/2002 e dalla Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... proprietaria per 1/2 fino al 14/02/2002, dati derivanti da Voltura in atti dal 24/09/1987 Repertorio n° 9571 Rogante Dott. Filippo Federici Registrazione n° 2137 del 03/06/1986 (n° 2867/1986);

Dall'Impianto Meccanografico – Sig. ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... proprietario per 1/2 fino al 23/05/1986 e dalla Sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... proprietaria per 1/2 fino al 23/05/1986, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;

Dal controllo effettuato, come già anticipato precedentemente, risultano discrasie catastali riguardanti l'allineamento della ditta catastale in visura tra lo stato attuale e i dati contenuti nella documentazione agli atti presentata e allegata.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si vanno ad elencare le seguenti formalità:

℥ Iscrizione contro del 30/07/2001 Registro Particolare n° 1331, Registro Generale n° 7315, Pubblico ufficiale Dott. CIRILLI PAOLO Repertorio n° 5193 del 27/07/2001, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;

H Trascrizione contro del 28/08/2002 Registro Particolare n° 6372 Registro Generale n° 9008, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n° 57/913 del 26/07/2002, Atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione;

 H Trascrizione contro del 27/02/2007 Registro Particolare n° 1505, Registro Generale n° 2476, Pubblico ufficiale Dott. SBROLLI FULVIO Repertorio n° 160352/29067 del 26/02/2007, Compravendita;

 H Iscrizione contro del 11/11/2010 Registro Particolare n° 2421, Registro Generale n° 13449, Pubblico ufficiale EQUITALIA UMBRIA Spa Repertorio n° 9339 del 27/10/2010, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale (Art. 77 del D.P.R. n° 602 del 1973);

 H Trascrizione contro del 07/06/2012 Registro Particolare n° 4595, Registro Generale n° 6071, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 7085 del 06/06/2012, Domanda Giudiziale;

 H Trascrizione contro del 21/06/2012 Registro Particolare n° 5038, Registro Generale n° 6590, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n° 487 del 31/05/2012, Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili;

 H Trascrizione a favore del 17/07/2014 Registro Particolare n° 4846, Registro Generale n° 6241, Pubblico ufficiale Dott. SBROLLI FULVIO Repertorio n° 160352/29067 del 26/02/2007, Atto per causa di Morte derivante da Accettazione tacita di eredità;

 H Trascrizione a favore del 21/10/2014 Registro Particolare n° 6934, Registro Generale n° 8862, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio n° 1164/2013 del 27/03/2014, Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità;

 H Trascrizione contro del 18/09/2015 Registro Particolare n° 6082, Registro Generale n° 8183, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n° 2377/2015 del 13/07/2015, Atto Esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili;

In riferimento alle spese condominiali, come da estratto conto inviatomi dallo Studio Amministrazioni Condominiali CONTAF, attuale amministratore pro-tempore del condominio, è emerso che mediamente il costo della Gestione Ordinaria dell'unità immobiliare è pari ad € 23,78.

Sempre dai documenti prodotti dall'attuale amministratore pro-tempore (estratto conto al 30/12/2016), è emerso che a tutt'oggi risultano non pagate somme pari ad € 128,29 imputabili quali spese di gestione ordinaria e quota lavori straordinari.

Infine come comunicato dall'amministratore non ci sono, al momento, lavori straordinari deliberati dall'assemblea.

Relativamente agli adempimenti legati ai disposti normativi in materia di consumi energetici e in considerazione dello stato attuale degli impianti presenti e delle fattezze costruttive dell'immobile, si chiarisce che, in via del tutto indicativa la classificazione energetica presuntiva dell'immobile è di tipo G, e che sarà redatta dallo scrivente eventualmente al momento del trasferimento del bene.

5) Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie in base ai metodi di misurazione tradizionali e al D.M. N° 801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto.

Si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti di riduzione che tengono conte delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 70,47 mq, come risulta dalla seguente tabella:

			Superficie (mq)
Sala Bar			47,70
Laboratorio			3,94
Laboratorio			6,91
Magazzino			2,51
Disimpegno			3,30
W.c.			3,20
Antibagno			2,91
Superficie commerciale totale (mq)			70,47

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPRESO NEL LOTTO

A – Locale Commerciale

Foglio 84 - Particella 232 - Sub 4 - Z.c. 1 - Cat. C/1 - Classe 9 – Consistenza mq 62 -
Rendita Catastale € 2.888,23

Comune di Terni.

Viale Cesare Battisti n° 145/D.

Piano Terra.

Accesso da strada pubblica.

Confini: area condominiale, altre proprietà e strada pubblica sui tre lati.

Altezza: media ml. 3,50 ca..

Composizione: Sala Bar, n° 2 Laboratori, Magazzino, Disimpegno, W.c., Antibagno.

Superficie netta: mq 70,47 ca..

Grado di manutenzione: Buono.

Struttura orizzontale: in buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura verticale: in buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.

Struttura di Fondazione: non rilevata, presumibilmente in c.a. puntiforme collegata.

Solai: presumibilmente in latero cemento.

Copertura dell'immobile: con struttura in latero cemento, massetto e manto di copertura con tegole tipo marsigliese.

Infissi (finestre): in pvc di color grigio in buono stato di conservazione e funzionalità.

Tramezzature: in laterizio intonacate.

Pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica monocottura.

Infissi (porte): in legno tamburati smaltati bianco.

Scale: assenti internamente.

Impianto elettrico: in buono stato; in considerazione di quanto disposto dalla vigente L.r. n° 1/2015 art. 137 comma 6, l'unità abitativa si considera agibile e pertanto non necessita verifica sulla messa a terra e sui dispositivi di protezione magnetotermici;

Impianto Idrico: in buono stato;

Impianto di Riscaldamento: Termoautonomo.

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dei debitori eseguiti Sig. ...*omissis*... e Sig. ...*omissis*... a fronte di una compravendita costituente il compendio immobiliare oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso; alcune agenzie nella zona pongono in vendita locali commerciali molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo medio di €/mq 1.500,00 sino ad arrivare ad un prezzo medio di €/mq 1.800,00 ca.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologia simili.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima del bene e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.

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.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato, quindi, è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) – Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III° trimestre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

H Locali commerciali ubicati nella semiperiferia del Comune di Terni un valore compreso tra € 1.300,00 e € 1.600,00 al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) – Nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Terni fonte O.M.I. riferito al I° semestre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

 H Negozi ubicati nella zona Centrale B6 definite come normale tra € 1.250,00 e € 1.800,00 al mq di superficie lorda.

C) – Nella banca dati pubblicata dal borsinoimmobiliare.it riferito a Dicembre 2016 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

 H Negozi ubicati in zona Viale Battisti definite in buono stato tra € 1.489,00 e € 2.189,00 al mq di superficie vendibile.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare sarà riferito alla superficie netta, la scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno ad **€ 1.700,00** (millesettecento/00) al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative; ciò in considerazione del fatto che l'unità abitativa risulta in buono stato ed efficiente stato di funzionamento.

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Per effettuare la stima si sono adottati alcuni coefficienti correttivi tra cui:

a) Coefficiente di destinazione e di piano: 1,00

TABELLA RIASSUNTIVA CALCOLO VALORI DI STIMA

Locale	Sup. Resid. 100%	Sup. non Resid. 60%	Tot. Sup. Utile	Valore di stima unitario	Valore di stima parziale	Coeff. Corr. Di Piano	Valore finale
Sala Bar	47,70	47,70	47,70	€ 1.700,00	€ 81.090,00	1,00	€ 81.090,00
Laboratorio	3,94	3,94	3,94	€ 1.700,00	€ 6.698,00	1,00	€ 6.698,00
Laboratorio	6,91	6,91	6,91	€ 1.700,00	€ 11.747,00	1,00	€ 11.747,00
Magazzino	2,51	2,51	2,51	€ 1.700,00	€ 4.267,00	1,00	€ 4.267,00
Disimpegno	3,30	3,30	3,30	€ 1.700,00	€ 5.610,00	1,00	€ 5.610,00
W.c.	3,20	3,20	3,20	€ 1.700,00	€ 5.440,00	1,00	€ 5.440,00

Anti bagno	2,91	2,91	2,91	€ 1.700,00	€ 4.947,00	1,00	€ 4.947,00
	70,47		70,47		€ 119.799,00		€ 119.799,00
Parziale							€ 119.799,00
Complessivamente							€ 119.799,00
Adeguamenti e Correzioni							
Riduzione per oneri tributari/catastali					-0,15		€ 17.969,85
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia ed urbanistica							€ 0,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale							€ 300,00
Attestato di Prestazione Energetica							€ 300,00

Complessivamente							€ 101.229,15
Totale a base d'asta							€ 101.229,15

a) Fonti d'informazione:

- Agenzia del Territorio di Terni.
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.
- Listino immobiliare di Terni e Provincia.
- Agenzie immobiliari.

b) Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione del G.E.) **€ 17.969,85.**

c) Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica:

- nessuna.

d) Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

- Per compilazione VOLTURA per allineamento intestatari **€ 300,00.**

e) Stato d'uso, stato di possesso:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del Sig. ...*omissis*... e del Sig. ...*omissis*..., attualmente locato, a seguito di contratto di affitto in data 01 Giugno 2014, dalla Sig.ra ...*omissis*....

f) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc:

- nessuna.

g) Assenza di garanzia per vizi occulti:

In considerazione di quanto rilevato durante il sopralluogo preliminare e il modesto grado di vetustà e stante le tecniche costruttive messe in opera in fase di realizzazione dell'intero complesso, non si ritiene che possano sussistere vizi occulti.

h) Spese condominiali insolute:

- a tutt'oggi risultano non pagate somme pari ad € 128,29, imputabili quali spese di gestione ordinaria e quota straordinaria.

i) Necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici:

- nessuno.

l) Altri oneri:

- nessuno.

m) Valore finale del bene:

Il valore finale del bene al netto delle decurtazioni, relativo al lotto in oggetto ammonta pertanto ad € **101.229,15 (centounomiladuecentoventinove/15)**.

n) Trasferimento del bene:

In considerazione della tipologia giuridico-fiscale della parte proprietaria si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione IVA vigente al momento del trasferimento.

6) Conclusioni.

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si finisce che il valore di stima richiesto si può ritenere pari ad € **101.200,00 (centounomiladuecento/00)**.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione costituita da n° 18 pagine più allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Terni, li 30 Dicembre 2016

Il CTU
Geom. Luca Sabatini

Geometra Luca Sabatini

VIA Delle CONCE, 22 - 05100 TERNI (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

File Relazione

 H Perizia Esecuzione 165/2015

File Fotografie

 H Fotografie Interno ed Esterno

File Allegati Perizia

 H Certificato storico di Residenza Stacchiotti Roberto
 H Certificato storico di Residenza Stacchiotti Maurizio
 H Estratto Conto Condominiale al 30/12/2016
 H Estratto di Mappa
 H Elaborato Planimetrico
 H Planimetria Catastale
 H Planimetria del tecnico scala 1:100
 H Ispezione Ipotecaria del 17/04/2013 n° T 271385
 H Ispezione Ipotecaria del 18/11/2016 n° TR 104782/5
 H Ispezione Ipotecaria del 23/11/2016 n° TR 110351/6
 H Ispezione Ipotecaria del 23/11/2016 n° TR 110351/7
 H Ispezione Ipotecaria del 23/11/2016 n° TR 110351/8
 H Ispezione Ipotecaria del 18/11/2016 n° TR 104782/4
 H Ispezione Ipotecaria del 18/11/2016 n° TR 104799/3
 H Ispezione Ipotecaria del 23/11/2016 n° TR 110351/3
 H Permesso di Costruire del 08/11/1963
 H Stralcio PRG
 H Visura Catastale (storica)

Geometra Luca Sabatini

VIA Delle CONCE, 22 - 05100 TERNI (TR) – Cell. 329 - 3545479
P. IVA 01363730555 - C. F. SBTLCU78D11L117V - E-mail: condoservice@alice.it

LOTTO N° 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO



Foto 1



Foto 2

LOTTO N° 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO



Foto 3



Foto 4

LOTTO N° 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALE



Foto 5



Foto 6



Foto 7

LOTTO N° 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALE



Foto 8



Foto 9



Foto 10

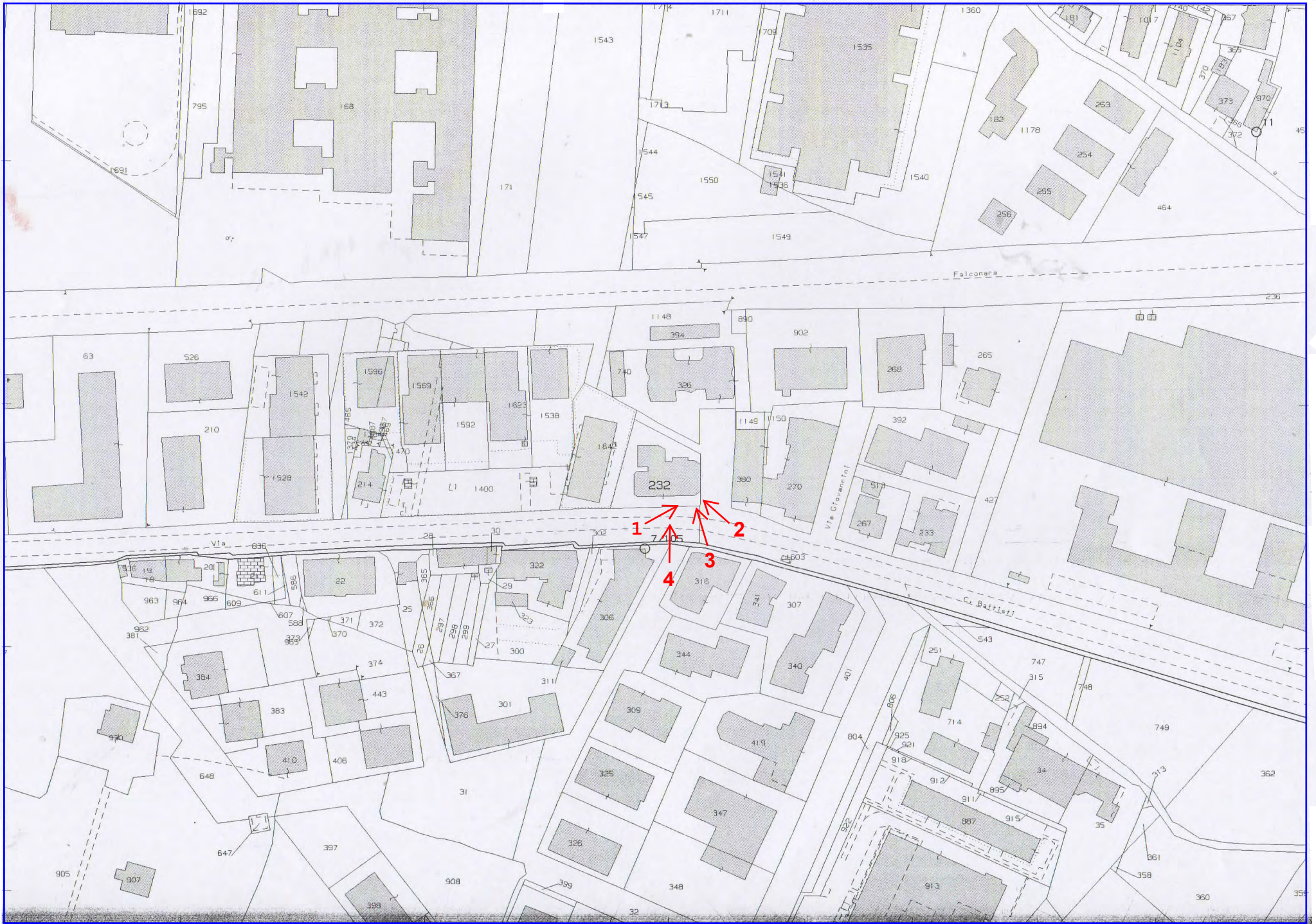


N=71500

18-Mag-2016 12:34:22
Prot. n. TR0030425/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI
Foglio: 84
Richiedente: SABATINI



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0092781 del 12/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 145D

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 232

Subalterno: 4

Compilata da:
Baldo Sergio

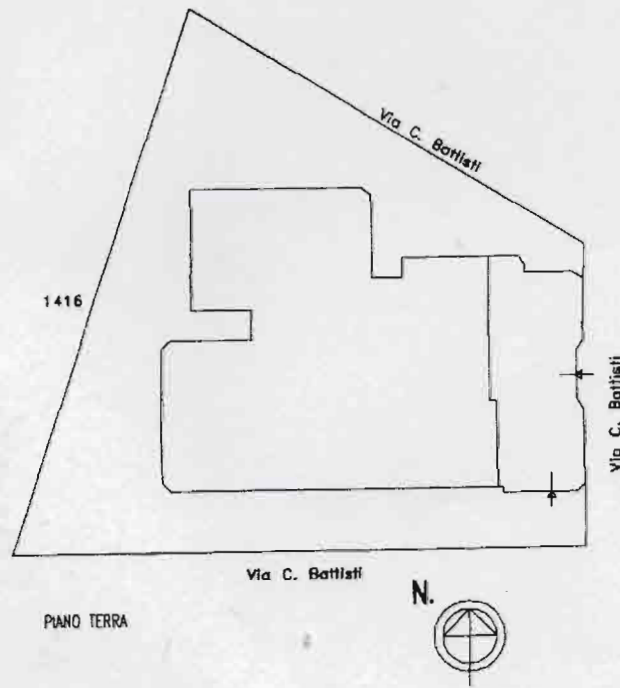
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 803

Scheda n. 2

Scala 1:500



VIALE CESARE BATTISTI n. 145D piano: 1;

Prima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0092781 del 12/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Viale Cesare Battisti

civ. 145D

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 232

Subalterno: 4

Compilata da:

Baldo Sergio

Iscritto all'albo:

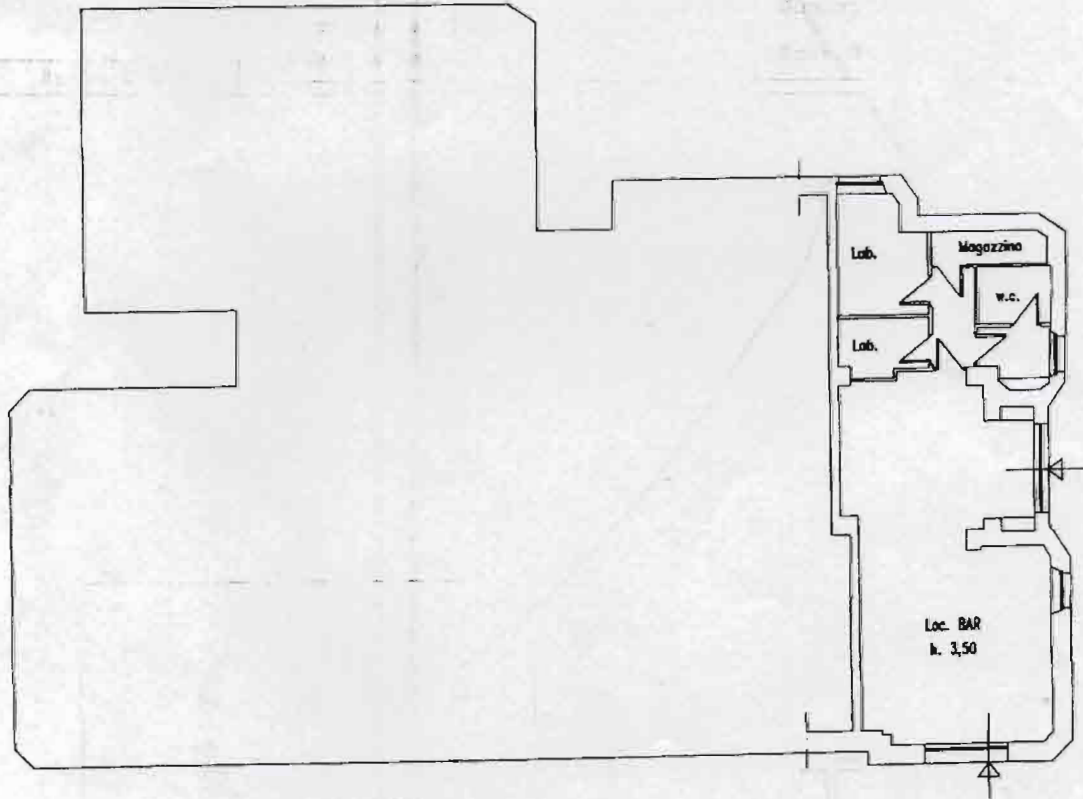
Geometri

Prov. Terni

N. 803

Scheda n. 1

Scala 1:200



1416

Via C. Battisti

Via C. Battisti

PIANO TERRA



VIALE CESARE BATTISTI n. 145D piano: T,

uma Planimetria in atti

LOTTO N° 1

PLANIMETRIA LOCALE COMMERCIALE

