

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **...(omissis esecutato)...**

N° Gen. Rep. **160/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Silvia Bonini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Antonio Liviani
Codice fiscale: LVNNTN70H22A262M
Studio in: Via D. Alighieri 7 - 05025 Guardea
Email: ant.liviani@gmail.com
Pec: antonio.liviani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Unità immobiliare destinata ad uffici

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: ...(omissis esecutato)..., proprietario per 1/1, foglio 108, particella 182, subalterno 40, indirizzo Via Pacinotti civ. 36, piano primo, comune Terni , categoria a/10, classe 3, consistenza 7.5, superficie 142 mq, rendita € 3195,58

Lotto: 002

Corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: ...(omissis esecutato)..., foglio 108, particella 182, subalterno 92, indirizzo viale Cesare Battisti civ. 23/c, piano 1 - S2, comune Terni , categoria A/10, classe 4, consistenza 15, superficie 400, rendita € 7475,71

2. Stato di possesso

Bene: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Unità immobiliare destinata ad uffici

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Unità immobiliare destinata ad uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Unità immobiliare destinata ad uffici

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Lotto: 002

Corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5. Comproprietari

Beni: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Unità immobiliare destinata ad uffici

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Unità immobiliare destinata ad uffici

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Unità immobiliare destinata ad uffici

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c - cento città - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **cento città**
via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c

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 - Unità immobiliare destinata ad uffici.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: cento città, via Pacinotti civ. 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis executato)...IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis executato)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione...(omissis executato)..., proprietario per 1/1, foglio 108, particella 182, subalterno 40, indirizzo Via Pacinotti civ. 36, piano primo, comune Terni , categoria a/10, classe 3, consistenza 7.5, superficie 142 mq, rendita € 3195,58

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non possiede millesimi di proprietà su parti comuni del fabbricato

Confini: L'immobile risulta censito al catasto fabbricati e quanto riportato agli atti è coerente con lo stato di fatto. L'unità immobiliare componente il lotto di vendita n° 1 confina per i lati Nord ed ovest con spazi condominiali, per il lato est con scale condominiali ed il sub 39, il lato sud confina con spazi comuni ai sub 92 e 93

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che U.I. in oggetto ha subito una variazione catastale il giorno 27/06/1986, n° 3701B1/1986 in atti dal 23/10/1997 per variazione della destinazione d'uso, in forza della concessione edilizia in Sanatoria, per cambio di destinazione d'uso da Abitazione in Ufficio, presentata presso il comune di Terni il giorno 29/03/1986 e rilasciata dallo stesso il giorno 13/01/1997.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad uso Ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo condominiale, edificato nell'anno 1965. L'immobile è situato all'interno del capoluogo in posizione centrale, con l'accesso da via Pacinotti civ. 36. Il lotto di vendita n° 1 è

costituito dal corpo denominato "A" il quale individua uno stabile destinato ad uso Ufficio, posto al piano primo del fabbricato condominiale di via Pacinotti 36, e distinto al NCEU al fg. 108 part. 182 sub. 40 del comune di Terni. (rif. allegati A e H).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Nelle vicinanze sono presenti edifici di particolare interesse storico ed artistico come il Duomo, il palazzo Vescovile .

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico cittadino ed extraurbano mt. 100, stazione ferroviaria mt. 250, strade di grande comunicazione km. 2.,00

Servizi offerti dalla zona: Biblioteche pubbliche e centri di interesse culturale (buona), centri sportivi e di svago (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Associazione UILA - UIL, con sede in Orvieto, corso Cavour civ. 445, cod. Fisc. 90003550556, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2013 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 22/03/2013 ai nn.3318

Tipologia contratto: contratto di locazione con durata di anni (6+6) , scadenza 01/01/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/01/2018

Data di rilascio: 01/01/2019

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

Note: Altri ulteriori contratti di locazione risultano presenti per lo stesso immobile di seguito elencati: - Locatario n° 2, Associazione UILPOST PROV.LE, con sede in Terni Via Pacinotti 34, cod. Fisc. 91016490558, contratto di locazione con durata di anni (6+6), stipulato in data 01/01/2013, scadenza contrattuale del 01/01/2019, registrato a Terni il 22/05/2013, al n° 3321, data antecedente il pignoramento. prima data utile per la disdetta del contratto 01/01/2018. canone annuo pari ad € 1200,00 da pagarsi in rate mensili. - Locatario n° 3, Associazione UIL SCUOLA, con sede in Terni via Pacinotti civ. 34, cod..fisc. 91029900551, contratto di locazione con durata di anni (6 6), stipulato in data 01/05/2013, scadenza contrattuale del 01/05/2019, registrato a Terni il 26/09/2013, al n° 5654, data antecedente il pignoramento. prima data utile per la disdetta del contratto 01/05/2018. canone annuo pari ad € 2160,00 da pagarsi in rate mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: concessione a garanzia mutuo 233; Importo ipoteca: € 466.000,00; Importo capitale: € 233.000,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli, notaio in Terni in data 07/04/2008 ai nn. 166900/31331; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/04/2008 ai nn. 4376/802

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia Umbria Spa, con sede in Foligno, cod. Fisc. 01752500544, contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: Ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 D. Lgs 46/99; Importo ipoteca: € 252.432,10; Importo capitale: € 126.216,05 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. 9533/1787

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , UGF BANCA S.P.A., con sede in Bologna, cod. Fisc. 03719580379 contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 64.521,70 ; Iscritto/trascritto a Bologna in data 21/12/2010 ai nn. 15173/2692

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Condominio Complesso Condomini via Battisti 25, con sede in Terni. Cod. Fisc. 91016610551 ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 30.214,80 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2011 ai nn. 627/86

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia Umbria Spa, con sede in Firenze, cod. Fisc. 03078981200, contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n° 602 del 1973); Importo ipoteca: € 393.141,60; Importo capitale: € 196.570,80 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2014 ai nn. 6842/715

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , Condominio Complesso Condomini via Battisti 25, con sede in Terni. Cod. Fisc. 91016610551 contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2011 ai nn. 9668/6535;

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2015 ai nn. 6693/4968;

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: 1.421,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non Risultano

Millesimi di proprietà: UIU distinta al Fg. 108 part. 182 sub. 40, possiede 20 millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Attualmente l'immobile è provvisto di una rampa amovibile realizzata in profilati di ferro e lamiera, tale da garantire l'accessibilità dei disabili all'interno dell'U.I. Si precisa che la salita esistente, posta sulla terrazza di pertinenza dei sub. 93 e 92, non giace sulla proprietà dell'immobile oggetto di vendita. La sua presenza, oggi, è di fatto, ammessa in quanto la proprietà della terrazza su cui giace il manufatto, è la stessa del fabbricato costituente il lotto di vendita. Ma la procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, prevede, al fine di agevolare l'acquisto degli immobili eseguiti, la vendita in lotti separati, degli stessi; in caso di acquisto dei beni da parte di acquirenti diversi, il manufatto non avendo titolo giuridico tale da giustificare la presenza dello stesso in altra proprietà, non potrà essere utilizzato o eventualmente essere rimosso dalla sede attuale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'attestato di prestazione energetica, (APE) verrà redatto all'atto del trasferimento del bene.

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

Avvertenze ulteriori: Non sono venute a conoscenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Confindustria Terni, con sede in Terni, cod. fisc. 80000130551 **proprietario/i ante ventennio al 07/04/2008.** In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Carlo Moretti in data 02/10/1972 ai nn. 16347 - registrato a Terni in data 12/10/1972 ai nn. 5955 - trascritto a Terni in data 12/10/1972 ai nn. 5955.

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... dal 07/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbroli in data 07/04/2008 ai nn. 166899/31330 - registrato a Terni in data 08/04/2008 ai nn. 2932/1T - trascritto a Terni in data 08/04/2008 ai nn. 4375/2678.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia
 Intestazione: Tiberi Gianfranco, Fornaci Libero e Granati Nazzeno
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: concessione edilizia per l'autorizzazione alla costruzione dell'intero fabbricato condominiale di cui il corpo di vendita ne è parte integrante.
 Per lavori: di costruzione di edificio condominiale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 16/06/1965 al n. di prot. 17154
 Rilascio in data 08/11/1965 al n. di prot. 17154
 Abitabilità/agibilità in data 04/02/1967 al n. di prot. 31492

Numero pratica: Concessione Edilizia in variante
 Intestazione: Tiberi Gianfranco, Fornaci Libero e Granati Nazzeno
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: di costruzione di edificio condominiale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 07/05/1966 al n. di prot. 12870
 Rilascio in data 23/06/1966 al n. di prot. 12870
 Abitabilità/agibilità in data 04/02/1967 al n. di prot. 31492
 NOTE: Variante alla C.E. relativa alla costruzione dell'intero fabbricato condominiale

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria
 Intestazione: Associazione fra gli industriali della provincia di Terni, sede via Pacinotti civ. 34
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da Abitazione ad Ufficio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 17197/86
 Rilascio in data 13/01/1987 al n. di prot. 17197/86
 NOTE: Concessione edilizia in sanatoria relativa alla unità immobiliare distinta al NCEU del comune di Terni al Fg. 108 part. 182 sub 40, costituente il lotto di vendita in oggetto.

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n° 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:	Aree Centrali
Norme tecniche di attuazione:	OP - Art. 137 Zone A e B di conservazione e completamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Unità immobiliare destinata ad uffici**

Trattasi di una unità immobiliare urbana facente parte di un fabbricato condominiale, la cui edificazione iniziata nel anno 1965, è stata ultimata e rilasciata quindi certificazione di abitabilità del fabbricato condominiale nell' anno 1967.

L'immobile è posto in zona centrale del comune di Terni, ed esattamente l'ingresso è in via Pacinotti civ. 36. Il lotto di vendita in oggetto è costituito dal corpo A - U.I.U. ad uso Ufficio, questa ubicata al piano primo del fabbricato condominiale, è distinta al NCEU al fg. 108 part. 182 sub 40.

Lo scrivente nel sopralluogo del 19 gennaio 2016, ha potuto rilevare che l'immobile posto in un unico piano è costituito da cinque vani principali, un bagno, un ripostiglio, e da una ampia zona disimpegno che dal portone di accesso alle scale condominiali collega la porta-finestra secondaria che si affaccia sulla terrazza posta nel lato Sud, la quale costituisce attualmente accessorio comune alle U.I.U. distinte con i Sub 92 e 93 dello stesso foglio n° 108 particella n° 182, le quali rispettivamente risultano di ...(omissis esecutato)...per il sub 92, mentre il sub. 93 risulta di proprietà dell' Istituto di Assistenza dei Lavoratori (I.T.A.L.) con sede in Roma. Da notare quindi che ad oggi il secondo accesso all'unità immobiliare costituente il lotto di vendita si affaccia in un bene di proprietà della stessa ditta proprietaria del ufficio in oggetto, ma qualora in forza del frazionamento in lotti e quindi in caso di vendite separate a ditte diverse per gli immobili oggetto del pignoramento, sarà necessario rinunciare all'accesso secondario posto sulla terrazza comune ai sub. 92 e 93, in quanto l'immobile in oggetto non possiede alcun titolo legale, tale da consentire il passaggio verso la terrazza di cui sopra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis esecutato)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha subito particolari opere di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: //; ha un'altezza interna di circa: 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel suo complesso presenta un buono stato di manutenzione.

Gli impianti presenti sono realizzati in data antecedente della legge 49/90, e sue successive integrazioni e modificazioni, non possiedono il certificato di conformità, in quanto non necessario.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone - Note: la porta-finestra di accesso secondario sul lato terrazza è realizzata in alluminio anodizzato.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	superf. interna lorda	119,00	1,00	119,00
Terrazzo	sup reale netta	13,00	0,33	4,29
		132,00		123,29

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo 2015

Zona: Terni

Tipologia: Uffici

Valore di mercato min (€/mq): 1300,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia e dell'estimo, la necessità di conoscere il valore di un bene è sempre più ricorrente nel mondo e nella pratica degli affari. L'evoluzione dottrinale della teoria estimativa moderna fissa il principio che "il valore di un bene economico dipende dallo scopo pratico della stima".

Ciò in sostanza afferma che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi, giudizi e valori diversi. Lo scopo costituisce pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile, in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici poi, corrispondono altrettanti valori determinabili attraverso particolari criteri. Valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici, tenendo presenti le peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di determinare il più probabile Valore di mercato del bene in oggetto. I metodi di stima definiti che la dottrina dell'estimo usa distinguere sono di due tipi; il metodo Analitico che utilizza la stima in funzione del reddito che il bene produce, l'altro metodo chiamato Sintetico che si avvale del riconoscimento di appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate con beni simili analoghi di prezzo noto. Quanto sopra premesso, induce lo scrivente ad affrontare la definizione del tema posto, con l'utilizzo del metodo Sintetico avvalendosi dei criteri di stima più consoni alle peculiarità del bene al fine di determinare il più probabile valore di mercato che un "imprenditore ordinario" sia disposto a pagare per l'acquisto del bene in oggetto.

- Il parametro assunto per la determinazione della stima è quello della superficie lorda espressa in metri quadrati, ragguagliata come superficie "commerciale vendibile", determinata misurando la superficie dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con i muri in comunione computati al cinquanta per cento. a cui si sommano le pertinenze esclusive (androne, balconi, cantine, ecc.) opportunamente omogeneizzate in conformità degli usi attuali e dalle normative di riferimento, ottenendo così una superficie fittizia virtuale di riferimento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, Camera di commercio industria e artigianato della Regione dell'Umbria.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): parametri di Riferimento del osservatorio del mercato immobiliare OMI, variano

da €/mq 1.300,00 min a €/mq 1.750,00 max.

Borsino immobiliare della regione dell'Umbria i valori variano da €/mq 1.200,00 min a €/mq 1.500,00 max. .

8.3 Valutazione corpi:

A - Unità immobiliare destinata ad uffici. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	119,00	€ 1.350,00	€ 160.650,00
Terrazzo	4,29	€ 1.350,00	€ 5.791,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.441,50
Valore corpo			€ 166.441,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.441,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.441,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare destinata ad uffici	Uffici e studi privati [A10]	123,29	€ 166.441,50	€ 166.441,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.966,23
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 141.475,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: cento città, via Pacinotti 34 - 36 e via Cesare Battisti 23c

Note: Trattasi di Unità immobiliare urbana destinata ad uso Ufficio, posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Terni viale Cesare Battisti civ. 32/c, con vani accessori al secondo piano interrato del condominio. L'immobile risulta censito al NCEU al Fg. 108 part. 182 sub. 92, categoria cat. A/10 classe 4 consistenza vani 15 rendita cat. € 7.475,71, di proprietà del ...(omissis esecutato)..., con sede in Terni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis esecutato)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...(omissis esecutato)..., foglio 108, particella 182, subalterno 92, indirizzo viale Cesare Battisti civ. 23/c, piano 1 - S2, comune Terni, categoria A/10, classe 4, consistenza 15, superficie 400, rendita € 7475,71

Derivante da: Tabelle Millesimali condominiali

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà del terrazzo comune con il subalterno 93 risultano pari a 10,55 mill.

Confini: Il bene in oggetto confina per il lato nord con il sub, 40 e spazi condominiali, il lato Est confina con l'immobile distinto al fg. 108 part. 182 sub. 93 (con il quale attualmente risulta unito di fatto), per il lato sud. confina con viale cesare Battisti, il lato ovest, confina con il fabbricato distinto al fg. 108 part. 158. L'immobile in oggetto non presenta completa coerenza tra quanto dichiarato in catasto e l'effettiva proprietà goduta di fatto in sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:- La stanza Ufficio n° 9 (vedi planimetria dello stato di fatto rif. allegato B alla perizia in oggetto), risulta difforme da quanto dichiarato negli atti catastali in quanto la parete divisoria che attualmente divide la proprietà del ...(omissis esecutato)... con l'immobile di Proprietà ITAL distinto con il sub 93 dello stesso foglio e particella, risulta spostata da quanto indicato nella planimetria catastale per cui parte della superficie della stanza " ufficio n° 9 " sarebbe di proprietà della società ITAL ditta proprietaria del sub 93 e confinante della ditta in oggetto. - Attualmente le unità immobiliari distinte con i sub. 93 (di proprietà ITAL) e il sub. 92 di (proprietà del ...(omissis esecutato)...) risultano unite di Fatto, in quanto la parete divisoria prevista nel progetto di frazionamento delle U.I.U. di cui sopra, con Concessione Edilizia n° 95216/02 rilasciata dal comune di Terni il 12/02/2003, non risulta attualmente realizzata sebbene tale manufatto è presente sia sulla planimetria catastale che negli elaborati grafici progettuali di cui sopra. - altre tramezzature interne risultano difformi tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti negli atti ufficiali- Una finestra della stanza nell'ufficio n° 11 non risulta negli atti progettuali e catastali.

Note: Le difformità Rilevate risultano sanabili ai fini urbanistici e catastali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le tramezzature divisorie tra U.I.U. distinta al sub. 93 con l'immobile oggetto di vendita non risultano conformi tra lo stato di fatto e quanto rilevato dagli atti catastali (posizione non conforme della parete divisoria all'interno dell'ufficio n° 9 vedi planimetria dello stato di fatto rif. All. n° B), non risulta edificato il tramezzo divisorio nel vano corridoio a divisione dei subalterni sopra indicato (parete prevista in progetto indicata nella planimetria catastale ma non presente nello stato di fatto).- Spostamento di alcune tramezzature interne ed esattamente le pareti dei vani ripostiglio, bagno n° 1 e dell' ufficio n° 12 (vedi allegato B).- Mancata indicazione di finestre presenti nei vani ufficio n° 11 e 10 (rif. Planimetria allegato B) - errata rappresentazione del vano caldaia al piano secondo interrato. in quanto non di loro proprietà.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, ed esatta rappresentazione della proprietà di diritto.

Pratica di denuncia di Variazione catastale DOCFA : € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad uso Ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo condominiale, edificato nell'anno 1965. L'immobile situato all'interno del capoluogo in posizione centrale, ha l'accesso principale da viale Cesare Battisti civ. 23/c. ed un accesso secondario da via Pacinotti civ. 34 da cui si accede alla terrazza di pertinenza del corpo di vendita. Il lotto di vendita n° 2 è costituito dal corpo denominato "B" il quale individua uno stabile destinato ad uso Ufficio, posto al piano primo del fabbricato condominiale di viale Cesare Battisti 23/c, e distinto al NCEU al fg. 108 part. 182 sub. 92 del comune di Terni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Nelle vicinanze sono presenti edifici di particolare interesse storico ed artistico come il Duomo, il palazzo Vescovile .

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico cittadino ed extraurbano mt. 100, stazione ferroviaria mt. 250, strade di grande comunicazione km. 2.,00

Servizi offerti dalla zona: Biblioteche pubbliche e centri di interesse culturale (buona), centri sportivi e di svago (buona)

11.STATO DI POSSESSO:

Occupato da UIL P.A. Terni, in qualità di ente appartenente alla UIL. , con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2004 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 01/04/2004 ai nn.1899

Tipologia contratto: scadenza ventennale , scadenza 01/04/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/04/2023

Data di rilascio: 01/04/2024

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

Note: Nella stessa unità immobiliare componente il lotto di vendita risultano in essere altri contratti di affitto sottoelencati: - Locatario, UILCEM Terni, quale ente che appartiene alla UIL, contratto di affitto della durata ventennale con scadenza il giorno 01-04-2024, Registrato presso l'agenzia delle entrate di Terni, il giorno 01-04-2004, al n° 1900, prima data utile di disdetta contrattuale 01-04-20023. canone annuo pari ad € 2.730,96 con pagamento a rate mensili anticipate. - Locatario, UILP Terni, quale ente che appartiene alla UIL, contratto di affitto della durata ventennale con scadenza il giorno 05-01-2024, Contratto con scrittura Privata non registrata stipulata fra le parti il giorno 05-01-2004. canone annuo pari ad € 4.300,08 con pagamento a rate mensili anticipate. - Locatario, FPL Terni, quale ente che appartiene alla UIL, contratto di affitto della durata ventennale con scadenza il giorno 05-01-2024, Registrato presso l'agenzia delle entrate di Terni, il giorno 16-12-2006, al n° 1697, prima data utile di disdetta contrattuale 05-01-20023. canone annuo pari ad € 5.238,84 con pagamento a rate mensili anticipate. - Locatario, FENEAL UIL Terni, quale ente che appartiene alla UIL, contratto di affitto della durata ventennale con scadenza il giorno 05-01-2024, Registrato presso l'agenzia delle entrate di Terni, il giorno 12-04-2004, al n° 1902, prima data utile di disdetta contrattuale 05-01-20023. canone annuo pari ad € 2.343,72 con pagamento a rate mensili anticipate. - Locatario, UILTUCS Terni, quale ente che appartiene alla UIL, contratto di affitto della durata ventennale con scadenza il giorno 05-01-2024, Registrato presso l'agenzia delle entrate di Terni, il giorno 12-04-2004, al n° 1901, prima data utile di disdetta contrattuale 05-01-20023. canone annuo pari ad € 2.619,36 con pagamento a rate mensili anticipate.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di , Condominio Complesso Condomini via Battisti 25, con sede in Terni. Cod. Fisc. 91016610551 contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2011 ai nn. 9668/6535;

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 960.000,00; Importo capitale: € 480.000,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli, notaio in Terni in data 25/06/2003 ai nn. 129954; Registrato a Terni in data 30/06/2003 ai nn. 6933/1358; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/06/2003 ai nn. 6933/1358

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli, notaio in Terni in data 16/02/2005 ai nn. 145590; Registrato a Terni in data 18/02/2005 ai nn. 1829/495; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2005 ai nn. 1829/495

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ...(omissis esecutato)... IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli, notaio in Terni in data 13/04/2007 ai nn. 161086/29346; Registrato a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 4752/1143; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/04/2007 ai nn. 4752/1143

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia Umbria Spa, con sede in Foligno, cod. Fisc. 01752500544, contro ...(omissis esecutato)... IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n° 602 del 1973); Importo ipoteca: € 252.432,10; Importo capitale: € 126.216,05 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. 9533/1787

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , UGF BANCA S.P.A., con sede in Bologna, cod. Fisc. 03719580379 contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 64.521,70 ; Registrato a Terni in data 21/12/2010 ai nn. 15173/2692; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/12/2010 ai nn. 15173/2692

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Condominio Complesso Condomini via Battisti 25, con sede in Terni. Cod. Fisc. 91016610551 contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 30.214,80 ; Registrato a Terni in data 17/01/2011 ai nn. 627/86; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2011 ai nn. 627/86

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Equitalia Umbria Spa, con sede in Firenze, cod. Fisc. 03078981200, contro ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n° 602 del 1973); Importo ipoteca: € 393.141,60; Importo capitale: € 196.570,80 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2014 ai nn. 6842/715

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ... (omissis esecutato) ... IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2015 ai nn. 6693/4968;

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.122,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano

Millesimi di proprietà: L'unità Immobiliare distinta al NCEU del comune di Terni al Fg. 108 part. 182 sub 92, possiede viste le tabelle millesimali condominiali 52,20 millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile risulta conforme secondo quanto dichiarato nel progetto per il superamento delle barriere architettoniche allegato alla richiesta di concessione edilizia per il frazionamento delle UIU presentato al comune di Terni il 15/01/2003 con ottenimento della concessione edilizia in data 12/02/2003 n° 95216/02.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'attestato di prestazione energetica, (APE) verrà redatto all'atto del trasferimento del bene.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Associazione Fra gli Industriali della Provincia di Terni, con sede in Terni, **proprietario/i ante ventennio al 25/06/2003.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Filippetti in data 03/05/1967 ai nn. 11538/6327 - registrato a Terni in data 12/05/1967 ai nn. 2281 - trascritto a Terni in data 12/05/1967 ai nn. 2281.

Titolare/Proprietario: ... (omissis esecutato) ... dal 25/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrilli in data 25/06/2003 ai nn.

129953/22393 - registrato a Terni in data 30/06/2003 ai nn. 1721/1T - trascritto a Terni in data 30/06/2003 ai nn. 1721/1T.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia
Intestazione: Tiberi Gianfranco, Fornaci Libero e Granati Nazzareno
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: concessione edilizia per l'autorizzazione alla costruzione dell'intero fabbricato condominiale di cui il corpo di vendita ne è parte integrante.
Per lavori: di costruzione di edificio condominiale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/06/1965 al n. di prot. 17154
Rilascio in data 08/11/1965 al n. di prot. 17154
Abitabilità/agibilità in data 04/02/1967 al n. di prot. 31492

Numero pratica: Concessione Edilizia in variante
Intestazione: Tiberi Gianfranco, Fornaci Libero e Granati Nazzareno
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: di costruzione di edificio condominiale
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/05/1966 al n. di prot. 12870
Rilascio in data 23/06/1966 al n. di prot. 12870
Abitabilità/agibilità in data 04/02/1967 al n. di prot. 31492
NOTE: Variante alla C.E. relativa alla costruzione dell'intero fabbricato condominiale

Numero pratica: Concessione Edilizia
Intestazione: ASSOCIAZIONE FRA GLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI TERNI
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: concessione Edilizia per l'autorizzazione al frazionamento di una unità immobiliare in due unità immobiliari destinate ad uso ufficio. relative alla formazione delle nuove unità immobiliari urbane distinte con il Sub. 92 e 93 del fg. 108 part. 182 del comune di Terni.
Per lavori: Frazionamento di un unità immobiliare ad uso Ufficio in due unità immobiliari aventi la stessa destinazione d'uso.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/01/2003 al n. di prot. 95216/02
Rilascio in data 11/02/2003 al n. di prot. 95216/02
NOTE: La pratica edilizia comprende il rilascio della autorizzazione al frazionamento di una unità immobiliare ad uso ufficio in due unità immobiliari ad uso ufficio, il frazionamento ha generato la formazione delle nuove unità immobiliari censite al NCEU con i subalterni. n° 92 e 93 del fg. 108 part. 182 del comune di Terni. (il sub 92 forma il lotto di vendita "002")

15.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto di frazionamento autorizzato dal comune di Terni il data 11-02-2003 prot. n° 95216/02, prevedeva la realizzazione delle pareti divisorie da edificarsi lungo il corridoio che collega gli uffici presenti nelle due U.I. e la parete divisoria atta alla formazione dei nuovi vani ufficio posti a confine tra il sub. 93 e 92 (vedi allegato "B"

della presente perizia, rif. planimetria delle difformità tra lo stato di fatto e quanto risulta dagli atti). Il frazionamento che risulta dagli atti catastali e nelle pratiche edilizie comunali, di fatto non esiste, in quanto, il corridoio che avrebbe dovuto essere chiuso dalle pareti divisorie previste in progetto, tale così da poter separare le due unità immobiliari sub. 92 e 93, non è presente, quindi ad oggi le U.I.U. risultano unite di Fatto tra loro, pur appartenendo a proprietari distinti. Inoltre alcune tramezzature interne poste a divisione dei vani risultano alcune demolite (ex vano bagno) ed altre spostate rispetto a quanto è riportato in atti. La seconda finestra presente nel vano ufficio n° 11 (rif. planimetria all. "B" della perizia) non risulta agli atti progettuali e catastali. Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - Edificazione delle pareti divisorie per la corretta suddivisione tra le U.I. confinanti. (pareti corridoio e ufficio n° 9)- Diversa distribuzione di spazi interni- Sanatoria per apertura finestra sulla parete condominiale esterna lato cortile interno, rilevata nel vano ufficio n° 11. (rif. allegato "B" della perizia)

Oneri per pratica edilizia SCIA in Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del. C.C. n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Aree Centrali
Norme tecniche di attuazione:	OP - Art. 137 Zone A e B di conservazione e completamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio**

Trattasi di una unità immobiliare urbana facente parte di un fabbricato condominiale, la cui edificazione iniziata nel anno 1965, è stata rilasciata abitabilità dell'intero fabbricato nell' anno 1967. L'immobile è posto in zona centrale del comune di Terni, ed esattamente l'ingresso principale è situato in viale Cesare Battisti civ. 23/c, inoltre possiede un ulteriore accesso secondario dalla retrostante via Pacinotti al civico 34. Il lotto di vendita in oggetto è costituito dal corpo "B" - U.I.U. ad uso Ufficio, ubicata al piano primo con accessori al piano secondo Interrato del fabbricato condominiale, risulta censita al N.C.E.U. al fg. 108 part. 182 sub 40 del comune di Terni.

Lo scrivente, durante il sopralluogo del 19 gennaio 2016, ha rilevato che l'immobile è costituito da 12 vani principali utilizzati ad uso ufficio, una zona bagni, e vari vani ad uso ripostiglio e disimpegno ed una terrazza al piano primo, quest'ultima risulta in comune con il confinante subalterno 93, di proprietà dell' Istituto di Assistenza dei Lavoratori (I.T.A.L.) con sede in Roma. inoltre l'immobile possiede un ulteriore vano ad uso cantina posto nel secondo piano interrato. Come evidenziato nella sezione dati catastali, lo scrivente fa altresì notare che il vano centrale termica attualmente riportato insieme alla cantina nella planimetria catastale agli atti, non è di proprietà della ditta intestataria attuale in quanto mai acquistato dalla stessa, come riportato nella atto di compravendita rogito notaio Sbroli del 25/06/2003 rep. n° 129953 rac. 22393 registrato e trascritto a Terni il 30/06/2003, ed esattamente secondo quanto riportato nell' art. 1 di tale atto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)...IN LIQUIDAZIONE- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis esecutato)...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **511,00**

E' posto al piano: Primo ed accessori al piano Secondo Interrato

L'edificio è stato costruito nel: anno 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: L'immobile non ha subito sostanziali ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: NCEU al Fg. 108 part. 182 sub. 92 ; ha un'altezza interna di circa: mt. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l' immobile nel suo complesso presenta un buono stato di manutenzione. Gli impianti presenti sono realizzati in data antecedente della legge 49/90, e sue successive integrazioni e modificazioni, non possiedono il certificato di conformità, in quanto non necessario.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti - Note: infissi lato via viale Cesare Battisti risultano in alluminio mentre gli infissi nell'opposto lato interno sono il legno a doppia anta
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: convettori condizioni: pesse conformità: non a norma - Note: impianto di riscaldamento - condizionamento realizzato con canale di diffusione in lamiera zincata e bocche di distribuzione in ogni stanza non risulta attualmente utilizzato e funzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Telefonico tipologia: **con cavi a vista** centralino: **presente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termoventilatori** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
- Note: l'impianto di riscaldamento attualmente utilizzato è formato da ventilconvettori elettrici autonomi stanza per stanza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici al piano primo	superf. interna lorda	380,00	1,00	380,00
Terrazzo comune al piano primo	sup lorda di pavimento	131,00	0,33	43,23
		511,00		423,23

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo -2015

Zona: Terni Centro

Tipologia: uffici

Valore di mercato min (€/mq): 1300,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750,00

Accessori

B - Unità Immobiliare destinata

ad uso Ufficio identificato al n. parte integrante del SUB 92 posto al piano Secondo Interrato composto da Un unico Vano - Sviluppa una superficie complessiva di 39,00 mq - Destinazione urbanistica: Cantina
1. Cantina Valore a corpo: **€26325**

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:**

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia e dell'estimo, la necessità di conoscere il valore di un bene è sempre più ricorrente nel mondo e nella pratica degli affari. L'evoluzione dottrinale della teoria estimativa moderna fissa il principio che "il valore di un bene economico dipende dallo scopo pratico della stima", Ciò in sostanza afferma che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi, giudizi e valori diversi. Lo scopo costituisce pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile ed è in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici poi, corrispondono altrettanti valori determinabili attraverso particolari criteri. Valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici, tenendo presenti le peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di determinare il più probabile Valore di mercato del bene in oggetto. I metodi di stima definiti che la dottrina dell'estimo usa distinguere sono di due tipi; il metodo Analitico che utilizza la stima in funzione del reddito che il bene produce, l'altro metodo chiamato Sintetico che si avvale del riconoscimento di appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate con beni simili analoghi di prezzo noto. Quanto sopra premesso, induce lo scrivente ad affrontare la definizione del tema posto, con l'utilizzo del metodo Sintetico avvalendosi dei criteri di stima più consoni alle peculiarità del bene al fine di determinare il più probabile valore di mercato che un "imprenditore ordinario" sia disposto a pagare per l'acquisto del bene in oggetto.

- Il parametro assunto per la determinazione della stima è quello della superficie lorda espressa in metri quadrati, ragguagliata come superficie "commerciale vendibile", determinata misurando la superficie dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con i muri in comunione computati al cinquanta per cento. a cui si sommano le pertinenze esclusive (androne, balconi, cantine, ecc.) opportunamente omogeneizzate in conformità degli usi attuali e dalle normative di riferimento, ottenendo così una superficie fittizia virtuale di riferimento.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, Camera di commercio industria e artigianato della Regione

dell'Umbria.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): parametri di Riferimento del osservatorio del mercato immobiliare OMI, variano da €/mq 1.300,00 min a €/mq 1.750,00 max.

Borsino immobiliare della regione dell'Umbria i valori variano da €/mq 1.200,00 min a €/mq 1.500,00 max. .

16. Valutazione corpi:

B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici al piano primo	380,00	€ 1.350,00	€ 513.000,00
Terrazzo comune al piano primo	43,23	€ 1.350,00	€ 58.360,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 571.360,50
Valore corpo			€ 571.360,50
Valore Accessori			€ 26.325,00
Valore complessivo intero			€ 597.685,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 597.685,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Unità Immobiliare destinata ad uso Ufficio	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	423,23	€ 597.685,50	€ 597.685,50

16. 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%)	€ 89.652,83
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 505.332,68
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
26-05-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Liviani