

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **174/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Fabrizio Campana**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale
commerciale in Loc. Tre
Ponti N.64

Esperto alla stima: Geom. Marcello Spadini
Codice fiscale: SPDMCL54H01F844D
Studio in: Via delle Petrare 7 - 05035 Narni
Telefono: 0744-744450
Email: spadini.marcello@gmail.com
Pec: marcello.spadini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Corpo: Locale Commerciale al piano terra

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: nato a Terni il CF

....., foglio 72, particella 55, subalterno 4, indirizzo Località Tre Ponti n.64, piano Terra, comune Narni, categoria C/1, classe 6, consistenza 97 mq., rendita € 1758,38 €

2. Stato di possesso

Bene: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Corpo: Locale Commerciale al piano terra

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Corpo: Locale Commerciale al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Corpo: Locale Commerciale al piano terra

Creditori Iscritti: EQUITALIA CENTRO S.P.A. , UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotti: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Corpo: Locale Commerciale al piano terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Corpo: Locale Commerciale al piano terra

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Corpo: Locale Commerciale al piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Loc. Tre Ponti N.64 - Loc. Tre Ponti - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Loc. Tre Ponti**
Loc. Tre Ponti N.64

Lotto: 001 - Locale commerciale in Loc. Tre Ponti N.64

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: Locale Commerciale al piano terra.

Negozi, botteghe [C1] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Loc. Tre Ponti, Loc. Tre Ponti N.64

Note: Trattasi di porzione di fabbricato posto al piano terra ad uso commerciale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Terni il CF

....., foglio 72, particella 55, subalterno 4, indirizzo Località Tre Ponti n.64, piano Terra, comune Narni, categoria C/1, classe 6, consistenza 97 mq., rendita € 1758,38 €

Derivante da: CORTE COMUNE

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini: STRADA PROVINCIALE,STRADA COMUNALE SU PIU' LATI .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, in quanto sono state realizzate delle modifiche alle tramezzature interne.

Si precisa che la sagoma del fabbricato e le destinazioni d'uso risultano idonee e non modificate rispetto alla scheda catastale.

Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione dei locali interni.

Doc.fa: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il locale commerciale oggetto di perizia è posto al piano terra di un edificio di due piani sito nella parte a valle lato Nord del centro storico di Narni.

Il CTU Geometra Marcello Spadini dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 72 particella 55 subalterno 4, con Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 97 Rendita 1758.38€.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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 del Comune Di Narni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Ponte D'Augusto.

Attrazioni storiche: Centro Storico del Comune Di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: farmacia (buona), Supermercato (buona), Scuola elementare (buona), Scuola media (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società Nicoletta e Mario snc di Mario Rinaldi Con contratto di locazione stipulato dopo esecuzione immobiliare.

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 annotata; A favore di , Banca dell'Umbria 1462 spa contro

..... ; Importo ipoteca: € 190000.00; Importo capitale: € 95000.00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 29/07/2004 ai nn. 39699/5816; Iscritto/trascritto a TERNI in data 31/07/2004 ai nn. 9249/2223

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro ; Importo ipoteca: € 515271.86; Importo capitale: € 257635.93 ; A rogito di EQUITALIA CENTRO SPA in data 27/09/2013 ai nn. 321/10913; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/10/2013 ai nn. 9697/1051

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , Banca Popolare di Spoleto spa contro ; Importo ipoteca: € 120000.00; Importo capitale: € 93259.24 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 14/10/2014 ai nn. 1177/2014; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2015 ai nn. 1303/193

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/07/2015 ai nn. 2338/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 28/07/2015 ai nn. 6786/5036;

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: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute Alla data della perizia non esistono spese condominialiscadute

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F 216,47 kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: F 216,47 kwh/mq anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Novelli Giuliana

Poli Alma Pia dal 08/08/1985 al 19/03/1997 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Terni in data 10/03/1986 ai nn. 2018/1594.

Note: Denuncia di successione in morte di Novelli Alfredo deceduto il 08/08/1985

Titolare/Proprietario: Società Nicoletta e Mario snc di Mario Rinaldi & C. dal 19/03/1997 al 29/07/2004 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Filippo Federici in data 19/03/1997 ai nn. 32144 - trascritto a Terni in data 20/03/1997 ai nn. 2612/1921.

Titolare/Proprietario: dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 29/07/2004 ai nn. 39698/5815 - trascritto a Terni in data 31/07/2004 ai nn. 9248/5863.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NOVELLI ALFREDO

Intestazione: NOVELLI ALFREDO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 27/07/1966 al n. di prot. 2475

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Mario Rinaldi rapp. legale BAR PIZZERIA TRE PONTI DI NICOLETTA E MARIO RINALDI E C. SNC

Intestazione: Mario Rinaldi rapp. legale BAR PIZZERIA TRE PONTI DI NICOLETTA E MARIO RINALDI E C. SNC

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato destinato a bar-pizzeria ed abitazione, ricomposizione dei volumi per adeguamento alla legge 13/89 ed ai fini igienico-sanitari

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 12/02/2005 al n. di prot. 4014

Numero pratica: SOCIETA' NICOLETTA E MARIO S.N.C. DI MARIO RINALDI & C

Intestazione: SOCIETA' NICOLETTA E MARIO S.N.C. DI MARIO RINALDI & C

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: SISTEMAZIONE ESTERNA AREA A PARCHEGGIO E RISTORO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/05/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 29/04/1999 al n. di prot. 16614

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state eseguite opere interne di adeguamento igienico sanitarie con modifica della distribuzione interna e modifica alla struttura portante che ha consentito l'unificazione del locale bar- pasticceria.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria (sanzione importo minimo 1000€ escluso dal prezzo sottostante): € 1.500,00

Deposito in provincia per la struttura: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Ai fini della conformità edilizia si dovrà procedere alla regolarizzazione delle opere interne realizzate senza titolo abilitativo e adeguamento delle opere esterne realizzate parzialmente mediante S.C.I.A. a sanatoria.

7.2 **Conformità urbanistica:**

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DCC n.23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	PRG Zona residenziale Bri+r2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	PRG Zona residenziale Bri+r2
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: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Locale Commerciale al piano terra**

L'immobile è costituito da locale ad uso commerciale destinato a: Bar- pasticceria ,pizzeria e tabacchi. Il locale commerciale ubicato al piano terra, sito nel Comune di Narni in Loc. Tre Ponti n.64 con identificativi catastali foglio 72 particella 55 subalterno 4. Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 20/01/2016 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate: Il locale commerciale è situato al piano terra del fabbricato, l'epoca di costruzione sono gli anni 1900 circa. Lo stesso è composto da: n.2 cucine, una sala da pranzo, una sala bar, una bagno ed annesso antibagno, una dispensa. Il locale si presenta in buone condizioni, con rifiniture

interne buone, è stato realizzato con struttura portante in muratura mista di pietra e fondelli in muratura, solai in latero cemento, condizioni statiche buone, gli infissi sono in alluminio verniciato nella sala bar mentre gli altri infissi sono in legno verniciato di colore bianco con vetri semplici, i pavimenti risultano essere in marmo bianco nella sala bar mentre nelle altre stanze risultano essere in gress porcellanato di seconda scelta, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera bianca, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno. Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento è prodotto da pompe di calore elettriche mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,03**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: nel 1900 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 64; ha un'altezza interna di circa: m.2,80 e 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone 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: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è costituito al piano terra da locale destinato ad attività commerciale e precisamente : sala bar, sala pranzo, corridoio 1, wc, antibagno, cucina 1, dispenza, cucina 2, corridoio 2.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sala bar	sup reale netta	41,10	1,00	41,10
Sala pranzo	sup reale netta	30,49	1,00	30,49
Corridoio 1	sup reale netta	5,97	1,00	5,97
Wc	sup reale netta	1,34	1,00	1,34

Antibagno	sup reale netta	1,25	1,00	1,25
Cucina 1	sup reale netta	9,44	1,00	9,44
Dispenza	sup reale netta	2,64	1,00	2,64
Cucina 2	sup reale netta	13,68	1,00	13,68
Corridoio 2	sup reale netta	3,12	1,00	3,12
109,03			109,03	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Riguardo i criteri di Stima il sottoscritto Geom. Marcello Spadini ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto di esecuzione riferito alla data di stesura della presente ed a tal fine vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato. Al fine di operare nel miglior modo possibile in considerazione del bene oggetto di stima si ritiene di poter procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico comparativo rispetto a beni analoghi venduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali, adottando come parametro la superficie reale netta. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marcello Spadini ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad

€ 1500,00 al Mq. per il locale commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;Uffici del registro di TERNI;Ufficio tecnico di NARNI;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di Narni ed osservatori di mercato : listino dei Prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso il Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, redatto con, la collaborazione delle Camere di Commercio , Industria,Artigianato e Agricoltura di Terni. Esperienza professionale e conoscenza personale della zona. ;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1500.00 al mq.;Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe..

8.3 Valutazione corpi:

Locale Commerciale al piano terra. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sala bar	41,10	€ 1.500,00	€ 61.650,00
Sala pranzo	30,49	€ 1.500,00	€ 45.735,00
Corridoio 1	5,97	€ 1.500,00	€ 8.955,00
Wc	1,34	€ 1.500,00	€ 2.010,00
Antibagno	1,25	€ 1.500,00	€ 1.875,00
Cucina 1	9,44	€ 1.500,00	€ 14.160,00
Dispenza	2,64	€ 1.500,00	€ 3.960,00
Cucina 2	13,68	€ 1.500,00	€ 20.520,00
Corridoio 2	3,12	€ 1.500,00	€ 4.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.545,00
Valore corpo			€ 163.545,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.545,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.545,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale Commerciale al piano terra	Negozi, botteghe [C1]	109,03	€ 163.545,00	€ 163.545,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.190,00
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:	€ 3.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è vendibile in un unico lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.655,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
13-04-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Marcello Spadini

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 5 bis



FOTO 6



FOTO 7





FOTO 8



FOTO 9

FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

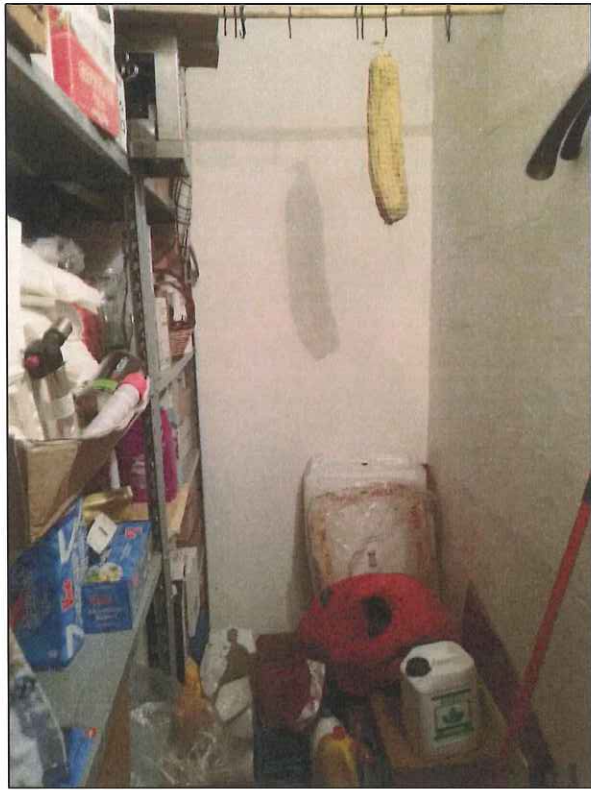


FOTO 19

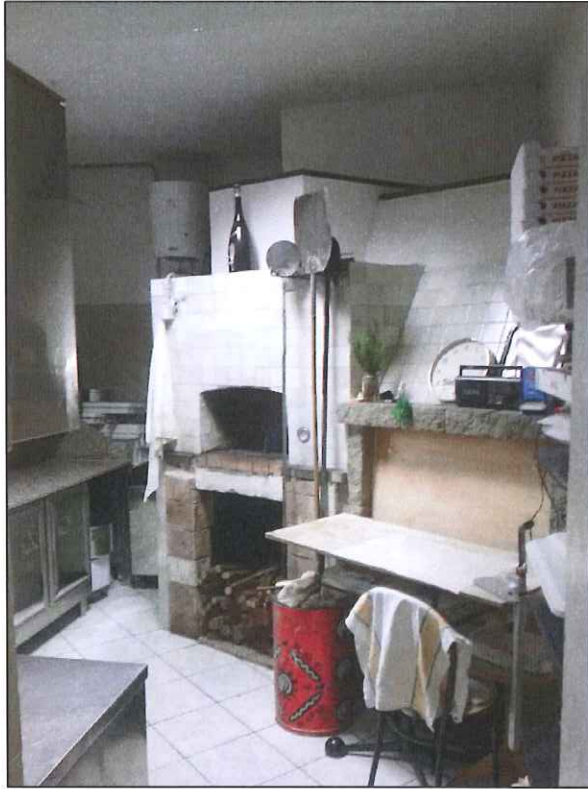


FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23

ALLEGATO 4

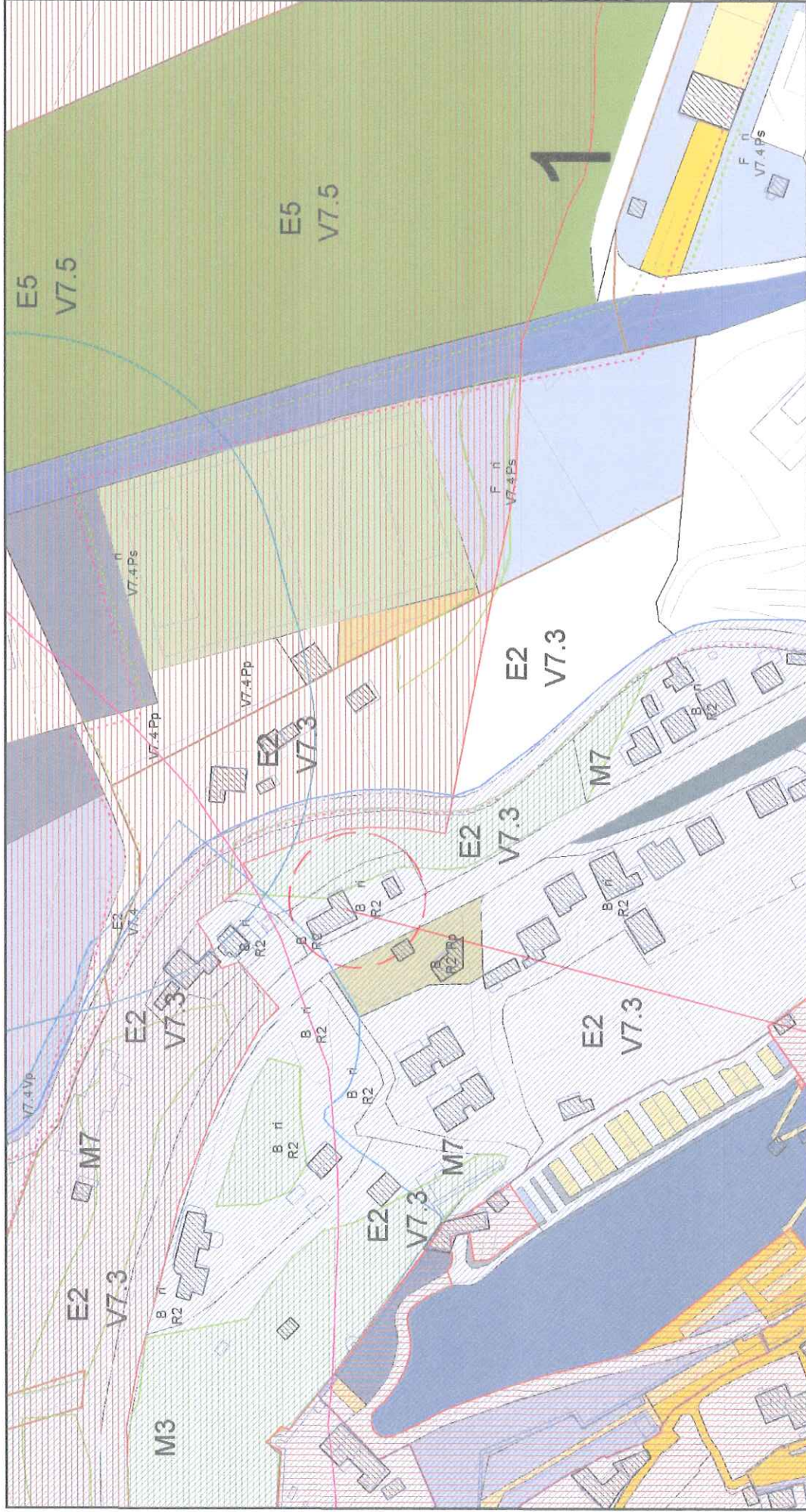
ESTRATTO DI MAPPA



ALLEGATO 5

PRG E NORME TECNICHE

Comune di Narni



scala 1:2000

ZONA DI P.R.G.: B Ri, R2
SOGGETTA A VINCOLO DELLE BELLEZZE NATURALI (PAESAGISTICO)

Comune di Narni



scala 1:2000

ALLEGATO 7

ELABORATI GRAFICI

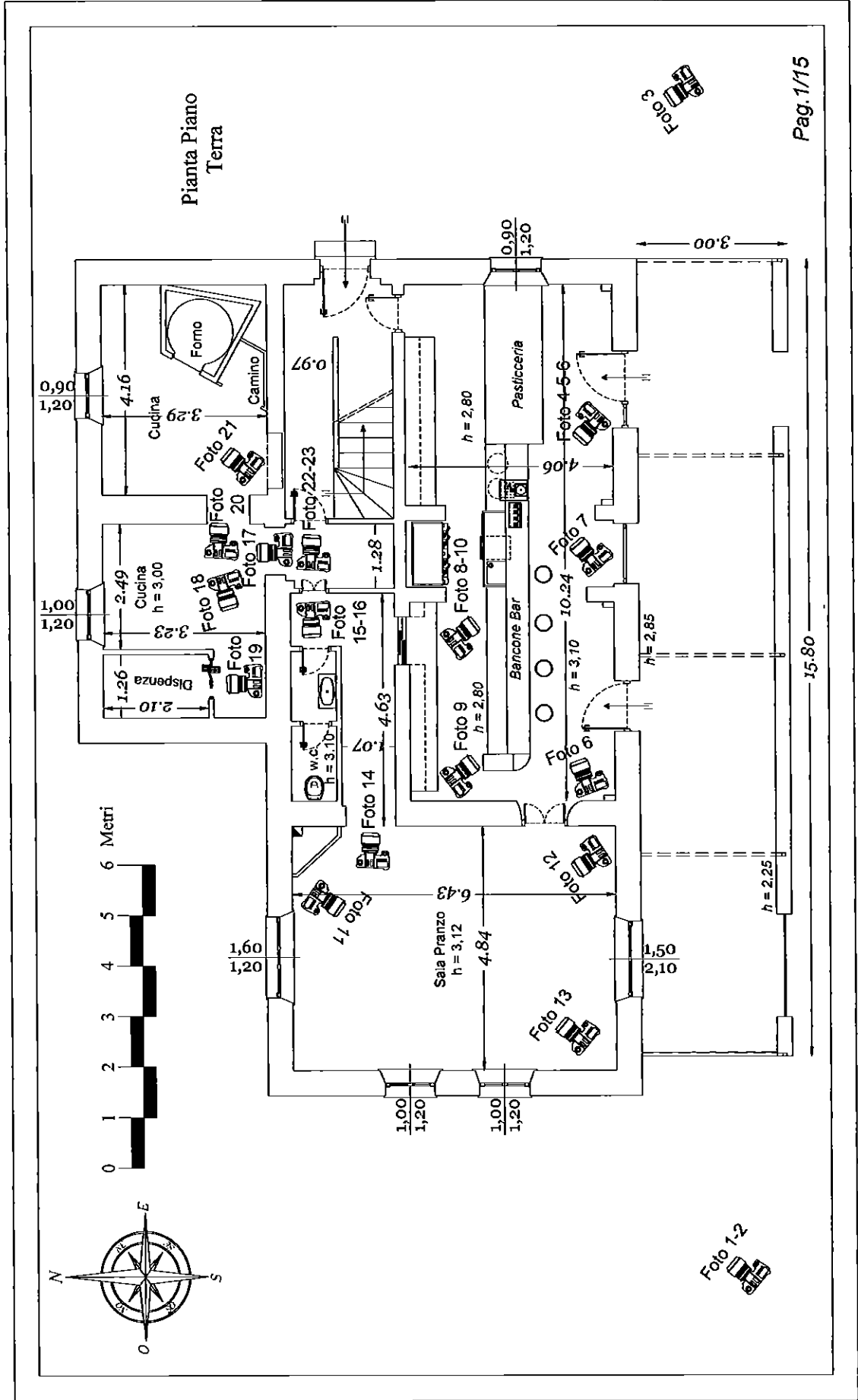
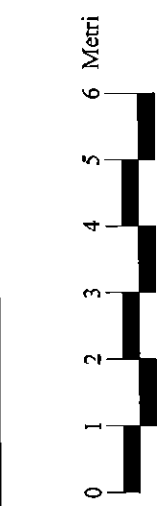
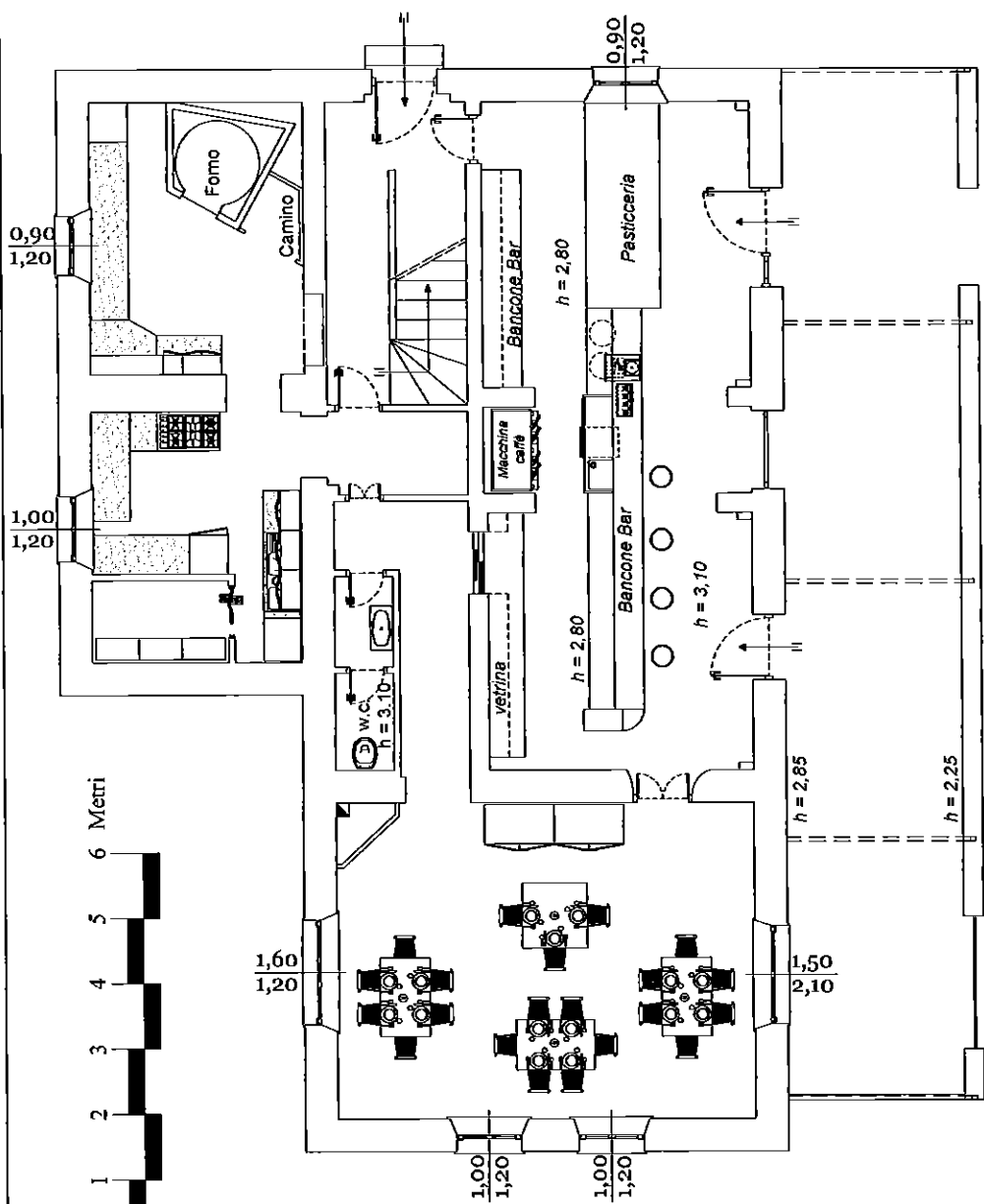


Foto 3

Foto 1-2

Pianta Piano
Terra



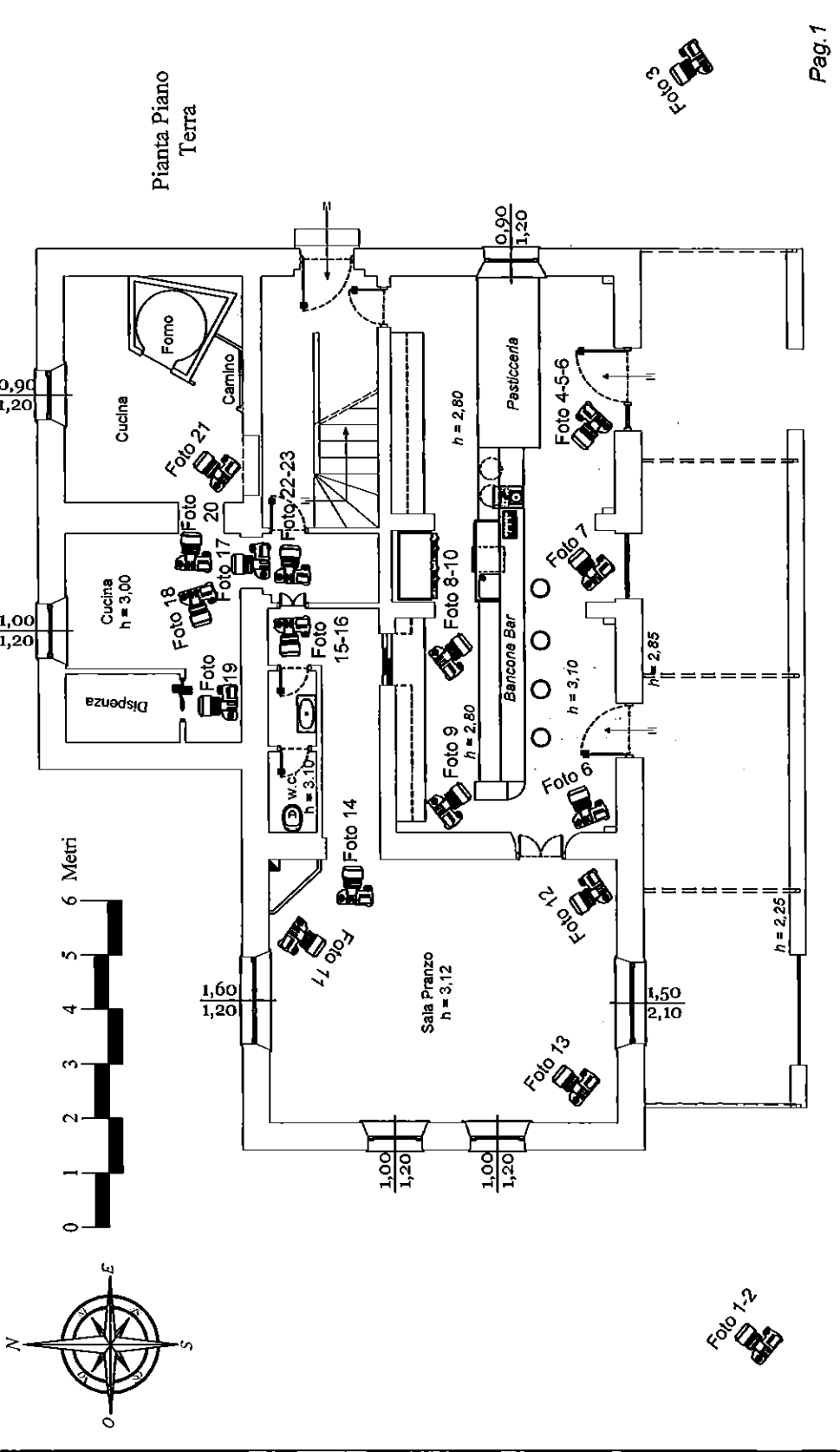


Foto 1-2

Foto 3