

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **16/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.12.2016;

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

Custode Giudiziario: **Chiara Ceccarelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Enrico Serantoni
Codice fiscale: SRNNRC66E17L117T
Studio in: Via Narni 58 - 05100 Terni
Email: enrico.serantoni@virgilio.it
Pec: enrico.serantoni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: , foglio 146, particella 29, indirizzo VIA VALNERINA N.113 (ex Collestatte piano n.71), piano T-1, comune TERNI, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, rendita € 278,37

Corpo: B

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: , foglio 146, particella 27, indirizzo VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano n.72), piano S1-T, comune TERNI, categoria C/1, classe 7, consistenza 242 MQ, superficie 216 MQ, rendita € 2.399,66

2 Stato di possesso

Bene: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Vedi Note ispezione Ipotecaria e relazione notarile in allegati e punto 4.2 (pag. 6).

Corpo: B

Creditori Iscritti: Vedi Note ispezione Ipotecaria e relazione notarile in allegati e punto 4.2. e punto 4.2 (pag.6).

5. Comproprietari

Beni: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

Beni: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No;

Corpo: B

Misure Penali: No;

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VALNERINA N.109 e 113 - LOCALITA' COLLESTATTE PIANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 per intero

Prezzo da libero: € 384.455,00;

Prezzo da occupato: € 346.009,50;

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **LOCALITA' COLLESTATTE PIANO**
VIA VALNERINA N.109 e 113

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Località Collestatte Piano, Via Valnerina n.113 (ex collestatte piano 71)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 146, particella 29, indirizzo VIA VALNERINA N.113 (ex Collestatte piano 71), piano T-1, comune TERNI, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, rendita € 278,37

Derivante da: impianto. Variazione planimetrica per inserimento immobili oggetto di Condono Edilizio L.47/85.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: società Parco Bellavista s.r.l., Strada Statale Valnerina, Presti Antonio, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: LOCALITA' COLLESTATTE PIANO, VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano n.72)

Note: LOCALE ADIBITO A RISTORANTE / PIZZERIA CON PARCHEGGIO, AMPIO PARCO/GIARDINO E LOCALI/STRUTTURE AD USO TETTOIE RIPOSTIGLI.

Quota e tipologia del diritto: proprietà

-

() - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: - Proprietaria al

comproprietario:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, piano S1-T, comune TERNI, categoria C/1, classe 7, consistenza 242 MQ, superficie 216 MQ, rendita € 2.399,66

Derivante da: FOGLIO 146 PARTICELLA 27 GRAFFATA CON PARTICELLA 28, IMPIANTO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Comune di Terni, Strada Statale Valnerina, Presti Antonio, Traversa Nicolina.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dei corpi di fabbrica B1 e B2 (indicati in planimetria allegata CORPO B) e mancanza di un w.c. nel corpo di fabbrica principale piano scantinato

Regolarizzabili mediante: rifacimento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del locale ristrutturato al posto dei catastali B1 e B2 (foto B).

variazione planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00 (catastali)**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricati siti in una frazione a breve distanza dal centro, circa 7 km, lungo la Strada Statale Valnerina, proprio nelle vicinanze della Cascata delle Marmore, parcheggi, biglietteria, negozi di souvenir, ecc. - lotto A fabbricato di civile abitazione sito lungo la strada con piccola corte; - lotto B fabbricato e parco giardino in zona panoramica vista cascata; I DUE CORPI A E B SONO CONFINANTI.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: TURISTICA a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: CASCATA DELLE MARMORE - ATTRAZIONE TURISTICA.

Servizi offerti dalla zona: PARCHEGGI, NEGOZI, BIGLIETTERIA INGRESSO CASCATA (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: CENTRO CITTA' DI TERNI A 7 KM.

Attrazioni paesaggistiche: VALNERINA E CASCATA DELLE MARMORE.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOMEZZI PUBBLICI AUTOBUS IN LOCO

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Valnerina n.113 (ex Collestatte piano 71)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni), VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano 72)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- A) SU CORPO A E B : ISCRIZIONE del 26.02.2005-registro particolare 553 Registro Generale 2207 pubblico Ufficiale Clericò Vincenzo Rep.10763 del 25.02.2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento – - - ORIGINE ESECUZIONE DI CUI LA PRESENTE STIMA-;
 - B) SU CORPO B: ISCRIZIONE del 14.06.2006 Registro Particolare 1708 Registro Generale 7752 Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Rep. 70 del 11.01.2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 8.899,00 più spese di cancellazione 0,50 % più varie ed eventuali;
 - C) SU CORPO B: TRASCRIZIONE del 12.09.2006 Registro Particolare 7595 Registro Generale 11901 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Rep.359 del 15.07.2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per € 8.999,20 più spese di cancellazione € 259,35, più varie ed eventuali;
 - D) SU CORPO A E B: TRASCRIZIONE del 28.01.2016 Registro Particolare 531 Registro Generale 751 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 4238 del 07.01.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO DI PIGNORAMENTO UNICREDIT DI CUI ALLA PRESENTE STIMA.
- Si fa presente che sul corpo B c'è una giacenza della tassazione IMU per gli anni 2013, 2014, 2015 e 2016 di € 5.200,00 più mora interesse e varie e eventuali, ed una tassazione TASI per gli anni 2014, 2015 e 2016 più mora interesse e varie ed eventuali di € 325,00.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ALLEGATA.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), VIA VALNERINA N.113 (ex Collestatte piano n.71)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: intera proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente allegato

Indice di prestazione energetica: Vedi APE allegato.

Note Indice di prestazione energetica: ALLEGATO

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

Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni), VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano 72)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: Intera proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente allegato.

Indice di prestazione energetica: Vedi APE allegato.

Note Indice di prestazione energetica: ALLEGATO

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

Avvertenze ulteriori: No.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Vedi Relazione notarile allegata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Località Collestatte Piano, Via Valnerina n.113 (ex Collestatte piano 71)

Numero pratica: fabbricato realizzato ante 1967, secessivo permesso di Costruire n.10 del 15.04.2004

Intestazione: Traversa Nicolina

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e realizzazione più unità abitative.

Presentazione in data 18/11/2004 al n. di prot. 0139852

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: concessione, indicata, è decaduta per mancato pagamento degli oneri concessori ed i lavori non sono stati eseguiti. Il Titolo Abilitativo approvato, sopra indicato, e conforme allo stato di fatto. La mancanza dell'agibilità/abitabilità non impedisce la commerciabilità dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: LOCALITA' COLLESTATTE PIANO, VIA VALNERINA N.109 (ex Collestatte piano n.72)

Numero pratica: Prot.n.34673/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: realizzazione piccole strutture

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/07/1990 al n. di prot. 34673/86

NOTE: Trattasi di concessione edilizia a sanatoria a seguito di Condono Edilizio L.47/85, relativo a realizzazione dei corpi di fabbrica esterni a quello principale e le tettoie. Il fabbricato principale è realizzato antecedente al 1967, è conforme agli elaborati grafici/planimetrie allegate al Titolo abilitativo a sanatoria rilasciato, tranne per quanto riportato al punto 7.1. La mancanza di agibilità/abitabilità non ne impedisce la commerciabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: fabbricato conforme al Titolo Abilitativo Permesso di Costruire n.10 adottato in data 15.04.2004. Permesso decaduto per mancato pagamento degli oneri di concessione. Opere non eseguite.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I fabbricati contraddistinti nella planimetria catastale CORPO B allegata, con la lettera B1 e B2 sono stati ristrutturati e fusi senza nessun tipo di autorizzazione/concessione/permesso a costruire (foto B).

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE.

DEMOLIZIONE immobile (demolizione opere murarie, copertura, ecc. e trasporto materiale di risulta a discarica): € 3.500,00

Presentazione SCIA per demolizione (e realizzazione w.c.): € 400,00

Oneri Totali: **€ 3.900,00**

Note: in zone ricadenti in detti vincoli ambientali non è consentita nessuna sanatoria edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia contraddistinta nella planimetria catastale CORPO B, allegata, con la lettera B3 è stata chiusa abusivamente.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE DUE PARETI LATERALI PERIMETRALI.

DEMOLIZIONE pareti (demolizione pareti e trasporto a discarica materiale di risulta): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: in zone ricadenti in detti vincoli ambientali non è consentita nessuna sanatoria edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un bagno interno al piano scantinato del corpo principale.

Regolarizzabili mediante: accatastamento.

rifacimento planimetria Catastale, con riportato nuovo w.c., e eliminazione parte demolita ai punti precedenti: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia corpo B: totale spese per regolarizzazione € 5.200,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	ZONE DI COMPLETAMENTO URBANO Bb(0)4
Norme tecniche di attuazione:	VINCOLI: - ZONA DI PARTICOLARE PROTEZIONE SPECIALE; - VINCOLO IDROGEOLOGICO; - PARCO DEL NERA;
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:	SI
Se si, quanto:	180 metri Cubi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fabbricato conforme al permesso di costruire n.10 adottato in data 15.04.2004. Permesso decaduto per mancato pagamento degli oneri di concessione. Opere non eseguite.

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Attrezzature Alberghiere e pubblici esercizi
Norme tecniche di attuazione:	VINCOLI: - ZONA DI PARTICOLARE PROTEZIONE SPECIALE; - VINCOLO IDROGEOLOGICO; - PARCO DEL NERA;
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; note: La destinazione dell'intero immobile è conforme con quella di Piano Regolatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Immobile di civile abitazione, ubicato lungo la Strada Statale Valnerina, piccola corte con recinzione metallica proprio a confine con la carreggiata, fabbricato realizzato parte su un livello locale cantina con grotta sotterranea, parte su due livelli terreno zona giorno con cucina soggiorno e locale di sgombero, scala interna che collega al piano primo con zona notte costituita da tre camere, corridoio e due bagni. struttura in muratura con pareti intonacate e tinteggiate, copertura a tetto. (FOTO A - CORPO A - su allegati)

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 -Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Comproprietari: Nessuno.

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 113 (ex 71); ha un'altezza utile interna di circa m. h. 2,85

L'intero fabbricato è composto da piani terra e primo piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. grotta allo stato grezzo.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha caratteristiche dell'epoca di realizzazione ante 1967 e non ha subito nessun tipo di ristrutturazione o manutenzione straordinaria. Impianto termico ed elettrico da revisionare. Caldaia in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **granito** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**

materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: non è presente dichiarazione conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

le superfici sono state rilevate al lordo delle murature e così suddivise:

- la grotta interrata è costituita da un corridoio di larghezza circa mt 1,80 con lunghezza indefinita/impraticabile;

- cantina piano terra mq 50;

- zona giorno piano terra con scale mq 97;

- zona notte piano primo mq 112;

- corte esterna mq 500;

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

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

Immobili posizionati al centro di un parco giardino di circa mq 8.414 attualmente sede di attività di ristorazione "RISTORANTE PIZZERIA", giardino e parcheggio, fabbricato principale sede di attività di ristorazione suddiviso su due livelli piano seminterrato adibito a locali di sgombero cantina, piano rialzato cucina, locale sala ristorante, terrazzo abitabile e servizi igienici, esternamente tettoie di servizio e ripostigli, gazebi di tendone amovibili utilizzati nel periodo estivo.

1. Quota e tipologia del diritto

-

- Stato Civile: SPOSATA con - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: - Proprietaria al

comproprietario: (coniuge) proprietario al.**1. Quota e tipologia del diritto 1/1;**

Eventuali comproprietari: nessuno.

E' posto al piano: seminterrato e rialzato.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.109 (ex 72); ha un'altezza utile interna di circa media di mt 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n.1 seminterrato (due lati interrati due liberi)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: - Fabbricato principale realizzato in muratura copertura a tetto, pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in maioliche, infissi in legno. (su allegati FOTO C - planimetria corpo B)

- Nella planimetria catastale risultano due piccoli immobili (su planimetria CORPO B identificati con B1 e B2) oggetto di intervento di rifacimento e fusione dando origine al fabbricato su allegati foto B DA DEMOLIRE in quanto non sanabile.

- Tettoia realizzata con struttura metallica e legno (su allegati foto D).

- Ripostiglio realizzato con box prefabbricato metallico (su allegati foto E.)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonacate condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Infissi: legno

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** certificato di conformità non presente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

le superfici sono state rilevate al lordo delle murature e così suddivise:

- locale principale, piano rialzato, adibito a ingresso, sala ristorazione, cucina dispensa, servizi igienici mq 170;
- terrazzo piano rialzato mq 15;
- locale di sgombero, cantina, centrale termica, piano seminterrato mq 110;
- tettoie esterne in aderenza al fabbricato e singola, piano terra mq 60;
- box metallico prefabbricato mq 11,50;
- corte, giardino, parcheggio mq 8.414

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino, ripostigli, pertinenze e giardino.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Vista la particolarità dei due immobili, la loro ubicazione, le caratteristiche, ecc. si è scelto di stimare gli immobili a corpo, tenendo conto delle superfici coperte e scoperte, la destinazione dei singoli locali, le rifiniture, gli accessori, ecc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del registro di Terni;
 Ufficio tecnico di Comune di Terni;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie di Zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a Corpo;
 Altre fonti di informazione: Esperienza diretta nel campo di compravendite, bollettino prezzi pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

A CORPO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 119.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.500,00

B. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

A CORPO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 338.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 338.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 338.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	Sopra specificate	€ 119.500,00	€ 119.500,00
B	Negozi, botteghe [C1]	Sopra specificate	€ 338.000,00	€ 338.000,00

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%) sia su corpo A che B:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche e materiali di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 5.200,00

corpo B detratti :

Costi di cancellazione oneri, formalità e iscrizioni corpo B di cui al punto 4.2 pagina 6 della presente, a carico della procedura: vedi

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto Corpo A e Corpo B:**Corpo A:**

- Stato Libero € 101.575,00;
- Stato Occupato € 91.417,50;

Corpo B:

- Stato Libero € 282.880,00;
- Stato Occupato € 254.592,00;

Allegati

- VISURE CATASTALI;
- PLANIMETRIE CATASTALI;
- MAPPA CATASTALE;
- ISPEZIONI IPOTECARIE;
- FOTO;
- RELAZIONE NOTARILE;
- n.2 APE (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA);
- VISURA CAMERA DI COMMERCIO;
- ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO.

Data generazione:
17-10-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Serantoni

FOTO A – ESTERNO – (corpo A)



FOTO B

**FABBRICATO DA DEMOLIRE SU CORPO B
(identificati su planimetria catastale con B1 e B2)**



FOTO C – ESTERNO FABBRICATO PRINCIPALE – (corpo B)



FOTO C – INTERNO, SALA DA PRANZO – (corpo B)

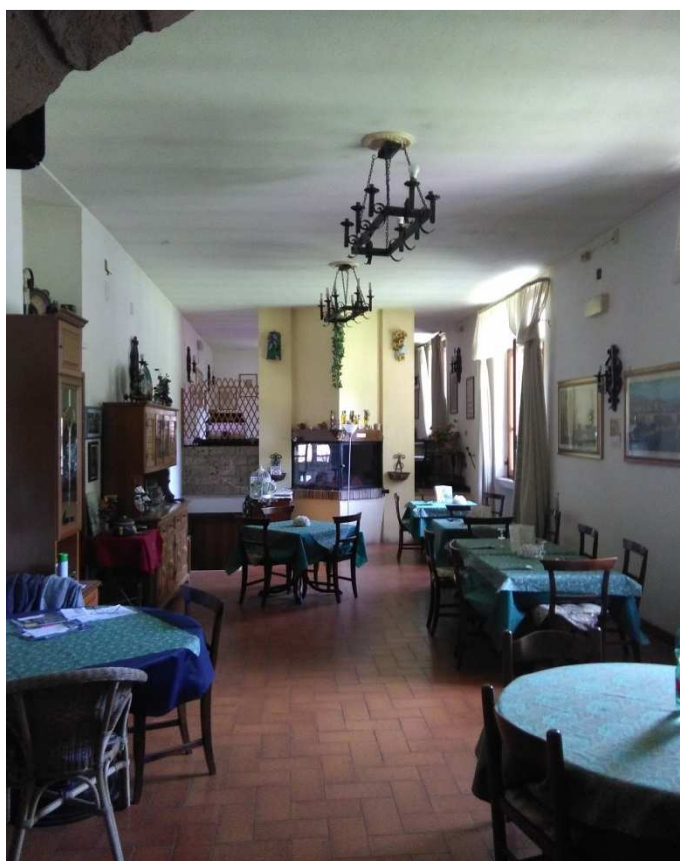


FOTO C – INTERNO, CUCINA – (corpo B)



FOTO D – TETTOIA ESTERNA – (corpo B)



FOTO E – RIPOSTIGLIO ESTERNO – (corpo B)



MODULARIO
F. - (reg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 632)

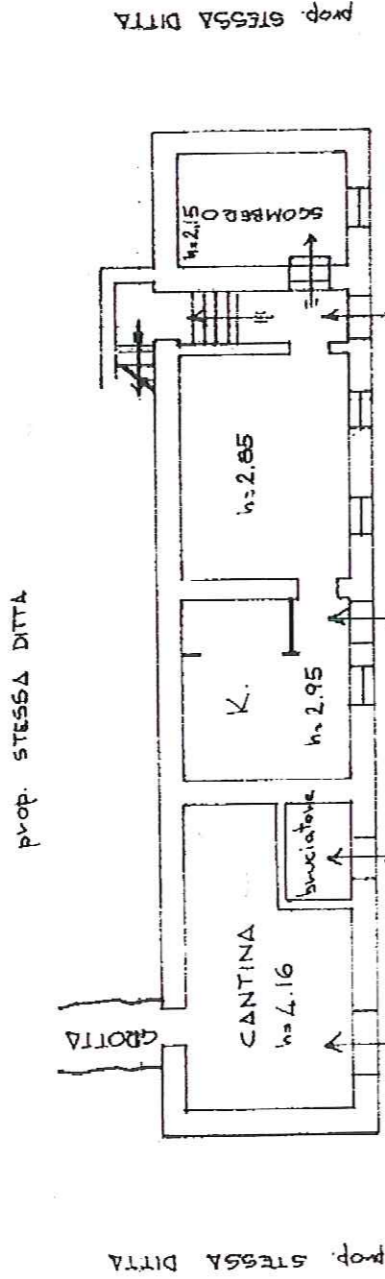
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via COLLESTATTE PIANO N° 74

Ditta LUZZI FRANCA N.A. ARNONE (TR) IL 10-05-1929 p. 3/4 - TRAVERSA GIUSEPPE N.A. ROMA IL 12-04-1926 p. 1/4

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

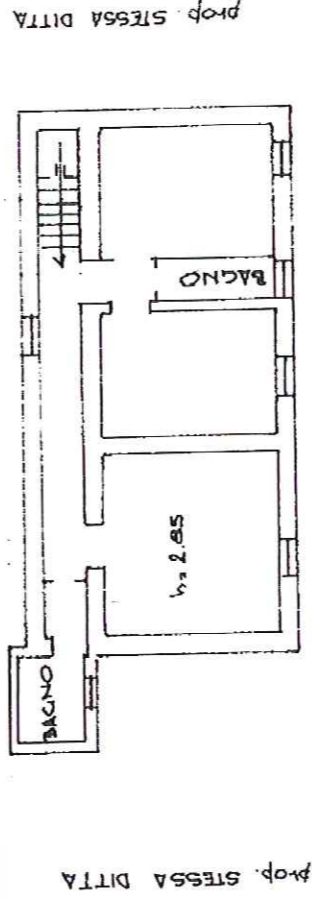
CORPO A

PIANO TERZENO



prop. STESSA DITTA

PIANO PRIMO



prop. STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

SOSTITUZIONE DELLA
PLA NIRE TRIA
F. 146 NE 28 Sub-

DATA
PROT. N°

Compilata dal **GEOMETRA**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

TEMPERONI MARIANO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **TERNI**

DATA **20-6-1986**

Firma: *Temperoni Mariano*

Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 146 Particella: 29 > - Sub:

F



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

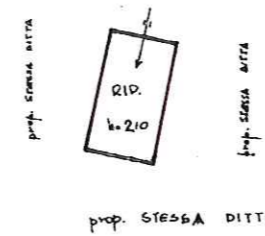
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via COLLESTATTE PIANO N°72
Ditta LUZZI FRANCA n. 10-5-1929 ad DERONE prop. 3/4 - TRAVERSA GIUSEPPE n. a. ROMA : 12-4-1926 prop. 1/4
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

CORPO B

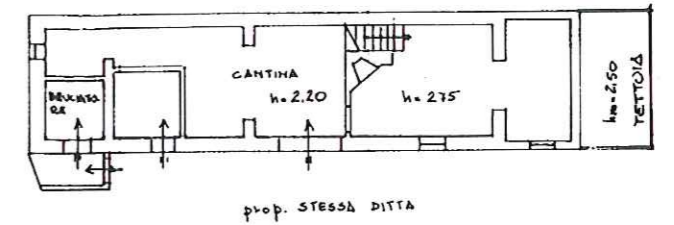
PIANO TERRENO



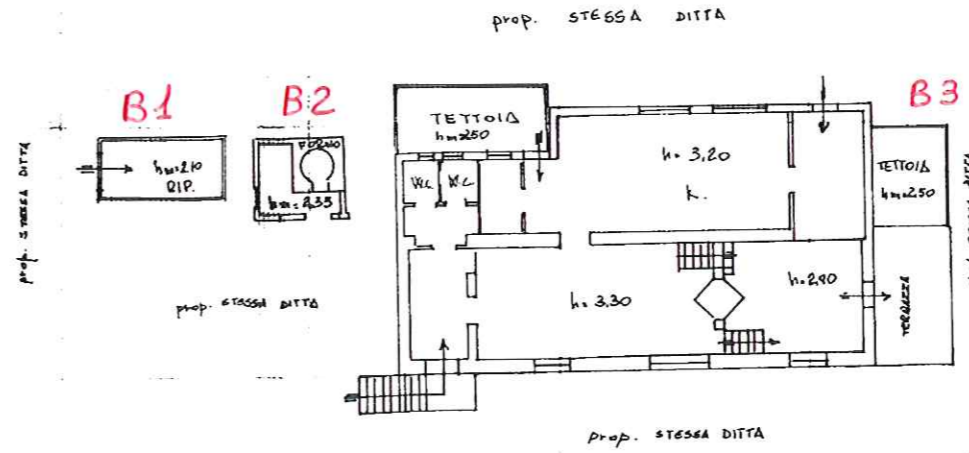
PIANO TERRENO



PIANO SCANTINATO



PIANO RIALZATO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Ampliamento del PROT.
1431/1 del 12-3-198
F. 146

Compilata dal GEOMETRA
TEMPERONI MARIANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI
DATA 20-6-1986
Firma: Temperoni Mariano



FOTO A – ESTERNO – (corpo A)



FOTO B

**FABBRICATO DA DEMOLIRE SU CORPO B
(identificati su planimetria catastale con B1 e B2)**



FOTO C – ESTERNO FABBRICATO PRINCIPALE – (corpo B)



FOTO C – INTERNO, SALA DA PRANZO – (corpo B)



FOTO C – INTERNO, CUCINA – (corpo B)



FOTO D – TETTOIA ESTERNA – (corpo B)



FOTO E – RIPOSTIGLIO ESTERNO – (corpo B)



MODULARIO
F. - (reg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 632)

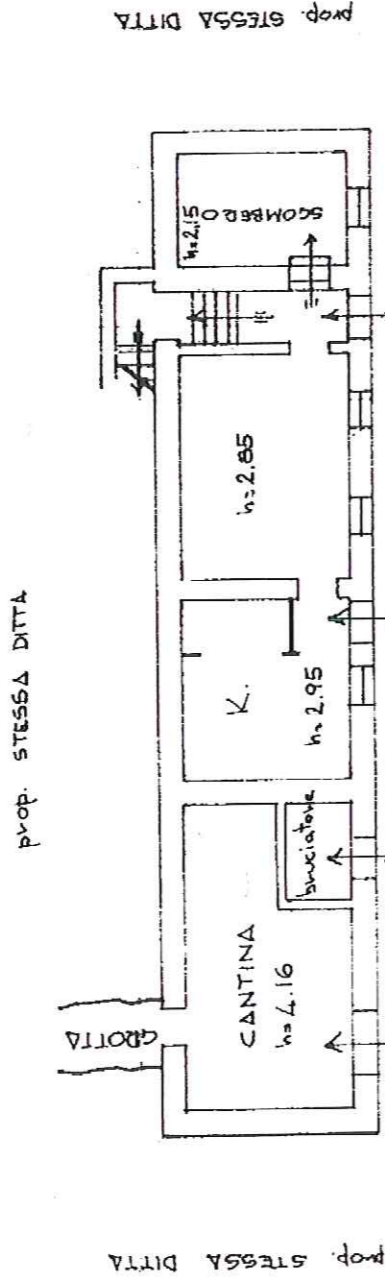
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via COLLESTATTE PIANO N° 74

Ditta LUZZI FRANCA N.A. ARNONE (TR) IL 10-05-1929 p. 3/4 - TRAVERSA GIUSEPPE N.A. ROMA IL 12-04-1926 p. 1/4

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

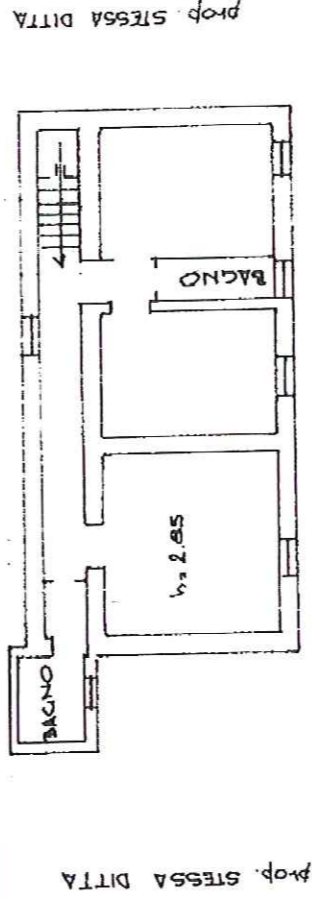
CORPO A

PIANO TERZENO



prop. STESSA DITTA

PIANO PRIMO



prop. STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

SOSTITUZIONE DELLA
PLA NIRE TRIA
F. 146 NE 28 Sub-

DATA
PROT. N°

Compilata dal **GEOMETRA**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

TEMPERONI MARIANO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **TERNI**

DATA **20-6-1986**

Firma: *Temperoni Mariano*

Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 146 Particella: 29 > - Sub:

723 - 05/05/2016

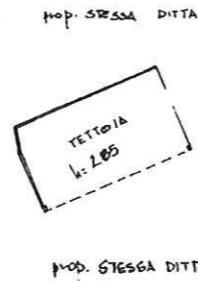


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

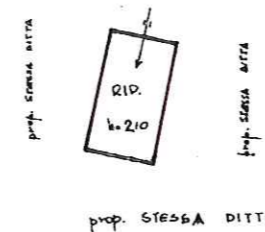
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via COLLESTATTE PIANO N°72
 Ditta LUZZI FRANCA n. 10-5-1929 ad DERONE prop. 3/4 - TRAVERSA GIUSEPPE n. a. ROMA : 12-4-1926 prop. 1/4
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

CORPO B

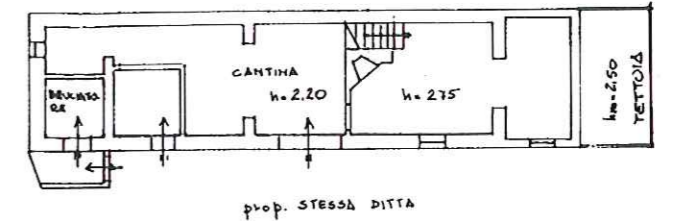
PIANO TERRENO



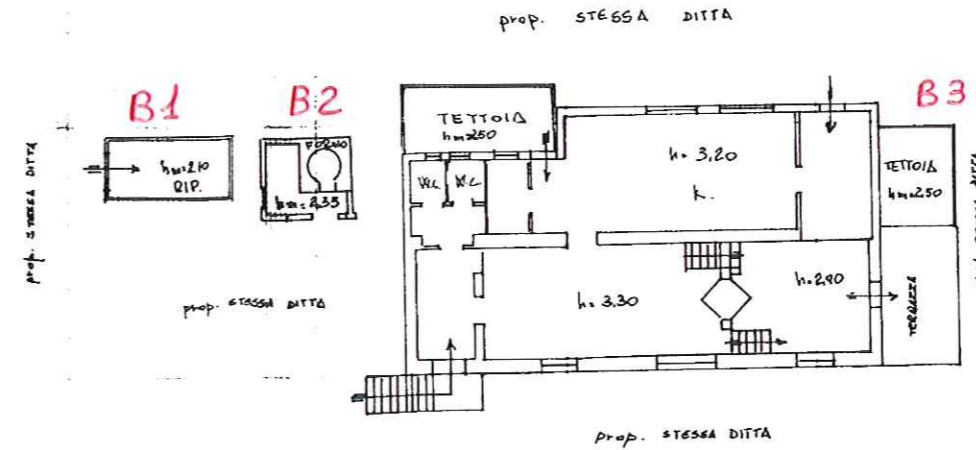
PIANO TERRENO



PIANO SCANTINATO



PIANO RIALZATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

Ampliamento del PROT.
 1431/1 del 12-3-198
 F. 146

Compilata dal GEOMETRA
 TEMPERONI MARIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di TERNI

DATA 20-6-1986

Firma: Temperoni Mariano