

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **...OMISSIS...**

N° Gen. Rep. **41/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Enrico Panfili**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Celi  
**Codice fiscale:** CLERCR69C04L117B  
**Studio in:** Via Goldoni 19 - 05100 Terni  
**Fax:** 0744-1921269  
**Email:** riccardo.celi@gmail.com  
**Pec:** riccardo.celi@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: **Fabbricato in Strada Provinciale Arrone - Polino, n. 8 Polino (Terni) – 05030**

Lotto: **001** - Corpo: **A**

Categoria: **Alberghi e pensioni [D2]**

Dati Catastali: **foglio 3, particella 219, subalterno 2, Comune di Polino, categoria D/2,**

Rendita: **€ 3.587,00**

### 2. Stato di possesso

Possesso: **Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

### 4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: **Casse di Risparmio dell'Umbria**

### 5. Comproprietari

Comproprietari: **Nessuno**

### 6. Misure Penali

Misure Penali: **NO**

### 7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: **SI**

### 8. Prezzo

Prezzo da libero: **€ 276.507,00**

Prezzo da occupato: **€ 0,00**

Beni in **Polino (Terni)**  
Strada Provinciale Arrone - Polino, n. 8

**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.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Polino (Terni) CAP: 05030 Strada Provinciale Arrone - Polino, n. 8**

Note: L'attività di albergo-ristorante non viene svolta dal 2014.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 219, subalterno 2, Comune di Polino, categoria D/2, rendita € 3587,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato indipendente (cielo-terra) adibito ad albergo con bar-ristorante sito in Comune di Polino, Strada Provinciale Arrone - Polino, n. 8, sviluppato su tre livelli: seminterrato, dove è presente il bar-ristorante con annessa cucina ed i piani terra e primo dove sono presenti 14 camere, 7 per piano di cui: 7 doppie con servizio annesso (3 al primo e 4 al secondo piano) e 6 singole (3 al primo e 3 al secondo piano) ed una doppia (al primo piano) con servizi comuni;

**Caratteristiche zona:** Adiacente al centro abitato dei Polino

**Area urbanistica:** a traffico con parcheggi

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea per Terni

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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 Casse di Risparmio dell'Umbria contro ...**OMISSIS**...; Importo ipoteca: € 137500,00; Importo capitale: € 55000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2003 ai nn. 8375/1716 ; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1796 del 04-08-2003

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Casse di Risparmio dell'Umbria contro ...**OMISSIS**...; Importo ipoteca: € 137500,00; Importo capitale: € 55000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2003 ai nn. 8646/1796 ; Note: Si precisa che la stessa Ipoteca volontaria avviene in rettifica della precedente (n. 1716 del 30-07-2003), in quanto era stata erroneamente indicata la tipologia di tasso variabile relativa alla concessione di finanziamento, anziché quella di tasso fisso.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria contro ...**OMISSIS**...; iscritto/trascritto a Terni in data 24/02/2015 ai nn. 1524/1152;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: Servitù di distanza insistente sull'unità immobiliare; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/10/1996 ai nn. 8305/6087;

- Descrizione onere: Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2009 ai nn. 10856/7091; a favore di Piccolo Principe srl in virtù di atto del Tribunale di Terni del 31-08-2009 repertorio numero 11626.

##### 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: NO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Attuale Proprietario:** ...OMISSIS... dal 09/08/1985 ad oggi. In forza di denuncia di successione di ...OMISSIS... - trascritto a Terni in data 01/09/1986 ai nn. 6282/4851.

**Precedente Proprietario:** ...OMISSIS... dal 11/11/1963 al 08/08/1985. In forza di atto di compravendita di ...OMISSIS... e ...OMISSIS... a rogito di Paolo Cappello in data 11/11/1963 ai nn. - trascritto a Spoleto in data 07/12/1973 ai nn. 7665/5972.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di una Pensione - Ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/07/1968 al n. di prot. 10/660

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Modifica del tetto e apertura di due finestre

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/11/1970 al n. di prot. 24

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un Terrazzo

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1976 al n. di prot. 822

Rilascio in data 06/10/1976 al n. di prot. 71/76

**7.1 Conformità edilizia:****Alberghi e pensioni [D2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dichiarazione di conformità urbanistica espressa con nota in copertina del progetto approvato nel 1972 a firma del Sindaco di Polino in data 29 gennaio 1972.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **A**

Fabbricato adibito ad albergo sito in Comune di Polino, Strada Provinciale Arrone - Polino, n. 8, svolgentesi su tre livelli, seminterrato, terra e primo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Polino al foglio 3, particella 219, sub. 2 (ex 219/1 ex 219) cat. D/2, R.C. Euro 3.578,00;

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **534,00**

E' posto al piano: su tre livelli

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

ha un'altezza interna di circa: 2,80 fino a 3,70

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile dal 2014 è in disuso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	288,00	1,00	288,00
Ristorante - Sala da Pranzo	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
Ristorante - Cucina	sup reale lorda	38,00	1,00	38,00
Ristorante - Bar	sup reale lorda	36,00	1,00	36,00
Annessi - Cantine	sup reale lorda	52,00	0,25	13,00
Balconi	sup reale lorda	44,00	0,25	11,00
<b>534,00</b>				<b>462,00</b>

## **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Intero Edificio**

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: **Anno 2015 - Semestre 2**

Zona: **Polino**

Tipologia: **B1 Abitazioni civili**

Valore di mercato **min** (€/mq): **700**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Tipo di destinazione: **Residenziale**

Stato conservativo: **Scadente**

Valore di mercato **max**(€/mq): **1000**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Considerando che sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare, il criterio adottato per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, riferito alla data di stesura della presente, è quello di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: la tipologia edilizia, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, le rifiniture, l'estetica e l'ubicazione.

Il procedimento ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori (ove possibile, la media di almeno due valori di stima) per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il valore dei beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Il parametro utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Polino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Polino;

Uffici del registro di Polino;

Ufficio tecnico di Polino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari e Agenzia del Territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max(€/mq): 1000;

Borsino immobiliare Camera di Commercio.



**8.3 Valutazione corpi:****A. Alberghi e pensioni [D2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	288,00	€ 700,00	€ 201.600,00
Ristorante - Sala da Pranzo	76,00	€ 700,00	€ 53.200,00
Ristorante - Cucina	38,00	€ 700,00	€ 26.600,00
Ristorante - Bar	36,00	€ 700,00	€ 25.200,00
Annessi - Cantine	13,00	€ 700,00	€ 9.100,00
Balconi	11,00	€ 700,00	€ 7.700,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 323.400,00</b>
Vetustà per inutilizzo detrazione del <b>5,00%</b>			€ -16.170,00
Mediocri condizioni di manutenzione detrazione del <b>10,00%</b>			€ -30.723,00
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 276.507,00</b>
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 276.507,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 276.507,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Alberghi e pensioni [D2]	462,00	€ 276.507,00	<b>€ 276.507,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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:	<b>€ 276.507,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 0,00</b>
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<b><u>€ 276.507,00</u></b>

**Allegati**

Allegato 1 - Documentazione Fotografica

Allegato 2 - Visure

Allegato 3 - Documenti

Data generazione:

21-03-2016

L'Esperto alla stima  
Ing. Riccardo Celi

Dichiarazione protocollo n. TR0124306 del 10/09/2009

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Polino

Strada Provinciale Arrone Polino

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 219

Subalterno: 2

Compilata da:  
Sinibaldi Paolo

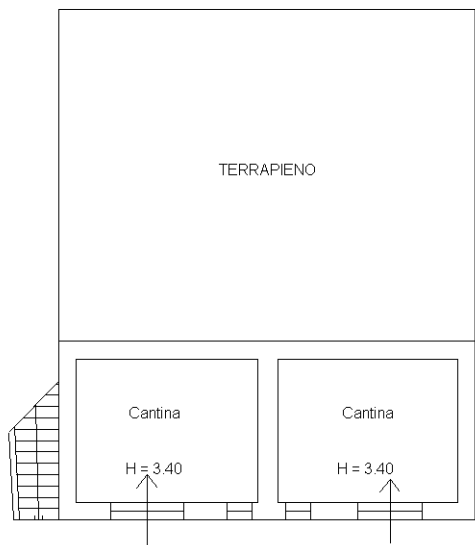
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Terni

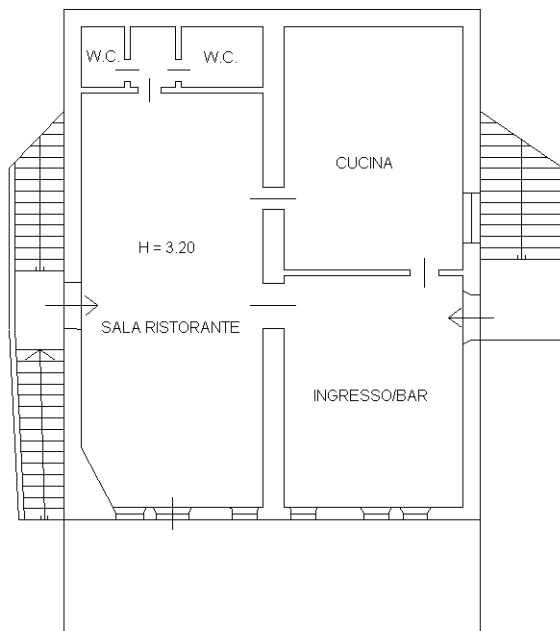
N. 562

Scheda n. 1

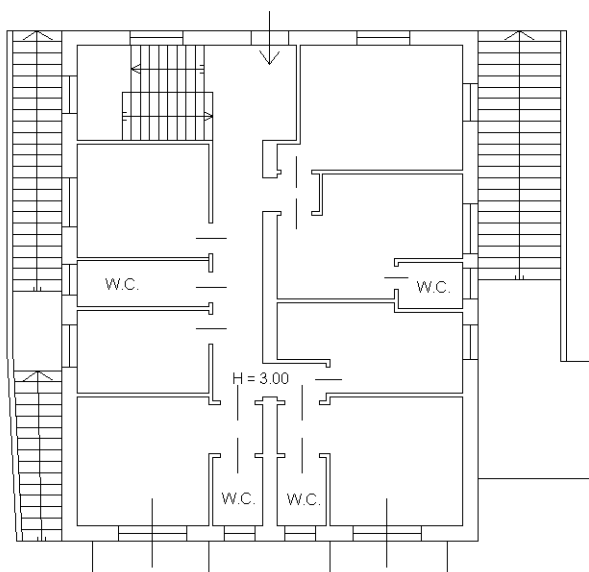
Scala 1:200



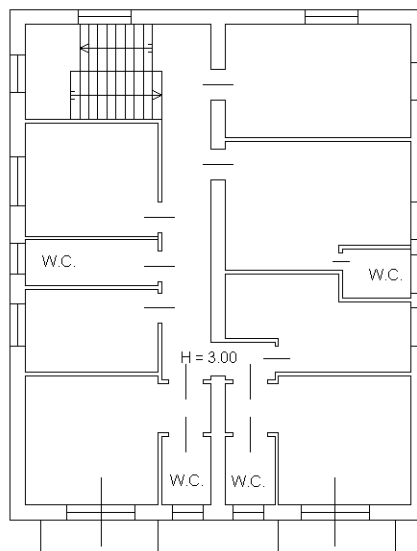
PIANO SECONDO SEMINTERRATO



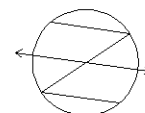
PIANO PRIMO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2016 - Comune di POLINO (G790) - < Foglio: 3 - Particella: 219 - Subalterno: 2 >  
VIA PROVINCIALE ARNONE POLINO n. 8 piano: T-1-S1-S2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

