

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

“INTESA SANPAOLO S.p.A.”

Avv. Lorenzo Battista

Via Rutili, n15. Foligno – (PG)

Contro:

...OMISSIS...

V.le della Stazione, n.48 - 05100 Terni

N° Gen. Rep. **149/2017**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **28/02/2018**

Giudice: **Dott.ssa Ilaria Palmeri**

Custode Giudiziario: **Avv. Marianna Pesciaioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001- 002

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: progettazione@tomassiniarredamenti.it

PEC: andrea.tomassini@archiworldpec.it

Beni in Via Raffaello Sanzio n° 9
- Terni (TR)-
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di **locale uso negozio** sito in Comune di Terni (TR), Via Raffaello Sanzio n° 9, censito al NCEU al foglio 107, part. 50 sub 18, Cat. C1

L'immobile oggetto di stima, di proprietà del ...omissis...è situato in Via Raffaello Sanzio n°9, ingresso principale dello stabile, nel territorio del Comune di Terni.

L'edificio in cui è situato l'immobile è posto in un quartiere a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale come indicato nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Terni, a ridosso del centro storico, in una zona centrale, servita da infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare, censita al Foglio catastale n.107 particella 50 subalterno 18, si compone di un locale sito al piano terra di una palazzina su cinque livelli fuori terra con destinazione residenziale e direzionale, edificata a metà degli anni 50 con struttura mista in muratura portante e c.a..

Il fabbricato, di cui l'immobile è parte, presenta un rivestimento esterno in travertino che caratterizza la porzione dei locali posti a piano terra, mentre i restanti quattro piani fuori terra risultano essere intonacati. Il fabbricato si mostra esternamente in un discreto stato di conservazione.

Il locale di interesse, con un accesso diretto su Via Raffaello Sanzio n°9, e dotato di numero tre vetrine (di cui due distinte con il civico n°11 e n°13 della stessa via) poste sul lato sud ovest dell'immobile, con affaccio su un'area di pertinenza condominiale delimitata da una barra di passaggio che non ne impedisce la continuità visiva con la via principale.

Lo spazio esterno risulta essere asfaltato e delimitato sul lato sud-est dal marciapiede di via Raffaello Sanzio, sul lato sud-ovest da una zona di pertinenza condominiale come detto delimitata da una barra di accesso, ed infine sul lato nord-ovest, retrostante il fabbricato, da una corte condominiale adibita a verde, non oggetto di particolari cure, con accesso con cancello carrabile.

L'immobile è stato oggetto di una manutenzione straordinaria nel 2013, ad opera della proprietà, con la variazione di destinazione d'uso da magazzino a locale per slot machine.

L'unità immobiliare è oggi adibita a sala slot/sala scommesse. L'accesso al locale avviene attraverso un infisso in alluminio ad anta unica, dotata di maniglione antipanico, posto in continuità con il marciapiede esterno, senza ostacoli determinati da "salti di quota" ossia scalini.

La distribuzione interna e la conseguente ripartizione dei vari ambienti, risente della struttura muraria portante del fabbricato.

Il primo vano di superficie utile pari a 41.5 mq è costituito da uno spazio adiacente all'ingresso di forma regolare catastalmente adibito a bar, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica in colore scuro;

Dal primo vano si accede:

sul lato sinistro a parte del secondo vano mediante una apertura di dimensioni 90x210 cm con accesso ad un disimpegno (utilizzato ad ufficio), ad un vano bagno, ed ad un piccolo magazzino, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore scuro, le porte sono in laccato grigio;

sul lato destro, mediante un passaggio largo 140 cm, a un area adibita a sala video di forma irregolare e la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore scuro;

All'interno di quest'ultimo ambiente, alla sinistra si accede alla restante parte del secondo vano prima menzionato, in cui è presente un disimpegno, un doppio vano bagno di cui uno per disabili ed una ulteriore piccola sala slot; alla destra una porta laccata grigio da accesso ad un piccolissimo ripostiglio; sul fondo una porta a vetri mette in comunicazione con due vani adibiti entrambi a sala slot e posti in successione uno all'altro, collegati da un passaggio L. cm.90 e la cui pavimentazione è costituita da una moquette a disegno sui toni cromatici del rosso.

L'immobile sviluppa una superficie interna netta complessiva pari a circa **158 mq** con un'altezza interna di 3,18 mt.; i locali sono oggi contro-soffittati con pannelli ispezionabili posti ad altezze variabili e all'interno dei quali sono installati gli impianti di condizionamento.

Lo stato complessivo dell'immobile è buono, in considerazione anche della recente ristrutturazione interna avvenuta nel 2013 che ha interessato la diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di servizi igienici, la realizzazione di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e ventilazione forzata, la realizzazione di intonaci su nuove murature, la realizzazione di nuovi pavimenti e rivestimenti, la tinteggiatura dei vani.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **107**, particella **50**, subalterno **18 (ex sub. 1)**, Zona Cens. **1**, categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **153 mq**, rendita **€ 5.262,59**.

Intestato a:

...omissis... nato a **...omissis...** (c.f.: **...omissis...**), proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: Visura storica per immobile presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali il 18-12-2017 Visura n. TR0075699

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale a ridosso del centro storico di Terni (no ZTL) all'interno dell'anello costituito da: V.le Stadio, V.le Borzacchini, Ferrovia, P.zza Dante, V. Dentato, V. Brin, V. Rinascita, V. Giannelli, V. Cassero; con parcheggi sufficienti.
- Servizi offerti dalla zona: La zona, situata la centro della città, è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, farmacia, ufficio postale, banche e scuole di ogni ordine e grado.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Attrazioni paesaggistiche: Centro città di Terni (0), Parco della Passeggiata (0), Cascata delle Marmore (7), Lago di Piediluco (18).
- Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)
- Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (07/11/2017) il locale uso negozio risulta essere adibito a sala slot / sala scommesse e concesso in locazione alla Sisal in forza di contratto registrato il 13/12/13 ed occupato dalla società Wonder Win s.r.l.s. in forza di contratto di gestione sala-scommesse;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame effettuato presso l'Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio , alla data del 18/12/2017 compresa, per il bene immobile oggetto della presente perizia risulta quanto segue (N.B. LA RICERCA HA TENUTO CONTO DEL SUBALTERNO 1 POI DIVENUTO SUBALTERNO 18):

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 **Iscrizioni (RISCONTRATI AL SUBALTERNO 1 - poi nel 2013 sub.18):**

- **Iscrizione** del 07/12/2004 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 14700
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA Repertorio 3092 del 30/11/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n° 184 del 09/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Iscrizione** del 22/03/2006 - Registro Particolare 768 Registro Generale 3800
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 43404/25160 del 21/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

- **Iscrizione** del 09/01/2012 - Registro Particolare 19 Registro Generale 325
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 72712 del 03/01/2012
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77DPR 602/73 D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico

- **Iscrizione** del 26/03/2015 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 393 del 26/02/2015
IPOTECA IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2 **Trascrizioni e Pignoramenti (RISCONTRATI AL SUBALTERNO 18 - prima del 2013 sud.1):**

- **Trascrizione** del 08/05/1999 - Registro Particolare 2765 Registro Generale 4130
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/841 del 05/01/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 21/11/2005 - Registro Particolare 8394 Registro Generale 14394
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 42752 del 03/11/2005
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 09/08/2017 - Registro Particolare 5791 Registro Generale 8445
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2164 del 12/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 12/12/2017 - Registro Particolare 8640 Registro Generale 12427
Pubblico ufficiale NOTAIO FILIPPETTI CARLO Repertorio 43404 del 21/03/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 12/12/2017 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 12428
Pubblico ufficiale NOTAIO FILIPPETTI CARLO Repertorio 42752 del 03/11/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile, di cui l'unità immobiliare è parte, risulta edificato in data precedente al 1967 per cui non necessita di concessione edilizia ed agibilità.

Alla data della redazione della presente perizia il C.T.U. dichiara che è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terni – Archivio Edilizia, i titoli edilizi e gli elaborati grafici allegati, relativi all'unità immobiliare oggetto di stima, presentati in date successive al '67.

Pertanto, il C.T.U. può accertare l'effettiva conformità urbanistica-edilizia dell'unità immobiliare.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo presso l'immobile non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio.

Pertanto, il C.T.U. può accertare l'effettiva conformità catastale dell'immobile.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

N°12 rate condominiali annue di importo pari a 157,85 per un totale di Euro 1.984,20 annue.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

NON CI SONO SPESE DELIBERATE

Avvertenze ulteriori:

Per il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito un regolare condominio; allo stato attuale L'ESECUTATO RISULTA DEBITORE PER QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE PER I SEGUENTI IMPORTI:

EURO 3.854,00 SALDO PERIODO 2016/2017

EURO 157,85 X N°8 RATE (periodo 01/05/2017 – 01/12/2017) sommano EURO 1.262.80

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4.3. Attuali proprietari:

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...),
proprietà per 1000/1000;

6.1 Precedenti proprietari:

Situazione degli intestati dal 07/07/98

...omissis...nata a ...omissis... (c.f.: ...omissis...),
proprietà per 3000/4000

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...),
proprietà per 1000/4000;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...),
proprietà per 1000/1000;

Nota: situazione aggiornata al 18/12/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui l'immobile risulta far parte, risulta essere stato realizzato a metà degli anni 50 (privo di concessione edilizia e di agibilità poiché costruzione antecedente al '67)

Successivamente, il sig. ...omissis... con:

S.C. I.A rilasciata dal Comune di Terni con prot. N° 107143 del 23/07/2013, esegue opere di manutenzione straordinaria con la variazione di destinazione d'uso da magazzino a locale per slot machine, che hanno interessato la diversa distribuzione degli spazi interni; la realizzazione di servizi igienici di cui uno per disabili, la realizzazione di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e ventilazione forzata; realizzazione di intonaci su nuove murature; realizzazione di pavimenti e rivestimenti; tinteggiatura dei vani, ed opere conseguenziali.;

di cui risulta regolare

certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Terni con prot. N° 33092 del 04/03/2014

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima, di proprietà del Sig. ...omissis... è situato in Via Raffaello Sanzio n°9, ingresso principale dello stabile, nel territorio del Comune di Terni.

L'edificio in cui è situato l'immobile è posto in un quartiere a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale come indicato nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Terni, a ridosso del centro storico, in una zona centrale, servita da infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare, censita al Foglio catastale n.107 particella 50 subalterno 18, si compone di un locale sito al piano terra di una palazzina su cinque livelli fuori terra con destinazione residenziale e direzionale, edificata a metà degli anni 50 con struttura mista in muratura portante e c.a..

Il fabbricato, di cui l'immobile è parte, presenta un rivestimento esterno in travertino che

caratterizza la porzione dei locali posti a piano terra, mentre i restanti quattro piani fuori terra risultano essere intonacati. Il fabbricato si mostra esternamente in un discreto stato di conservazione.

Il locale di interesse, con un accesso diretto su Via Raffaello Sanzio n°9, e dotato di numero tre vetrine (di cui due distinte con il civico n°11 e n°13 della stessa via) poste sul lato sud ovest dell'immobile, con affaccio su un'area di pertinenza condominiale delimitata da una barra di passaggio che non ne impedisce la continuità visiva con la via principale.

Lo spazio esterno risulta essere asfaltato e delimitato sul lato sud-est dal marciapiede di via Raffaello Sanzio, sul lato sud-ovest da una zona di pertinenza condominiale come detto delimitata da una barra di accesso, ed infine sul lato nord-ovest, retrostante il fabbricato, da una corte condominiale adibita a verde, non oggetto di particolari cure, con accesso con cancello carrabile.

L'immobile è stato oggetto di una manutenzione straordinaria nel 2013, ad opera della proprietà, con la variazione di destinazione d'uso da magazzino a locale per slot machine.

L'unità immobiliare è oggi adibita a sala slot/sala scommesse. L'accesso al locale avviene attraverso un infisso in alluminio ad anta unica, dotata di maniglione antipanico, posto in continuità con il marciapiede esterno, senza ostacoli determinati da "salti di quota".

La distribuzione interna e la conseguente ripartizione dei vari ambienti, risente della struttura muraria portante del fabbricato.

Il primo vano di superficie utile pari a 41.5 mq è costituito da uno spazio adiacente all'ingresso di forma regolare catastalmente adibito a bar, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica in colore scuro;

Dal primo vano si accede:

sul lato sinistro a parte del secondo vano mediante una apertura di dimensioni 90x210 cm con accesso ad un disimpegno (utilizzato ad ufficio), ad un vano bagno, ed ad un piccolo magazzino, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore scuro, le porte sono in laccato grigio;

sul lato destro, mediante un passaggio largo 140 cm, a un area adibita a sala video di forma irregolare e la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore scuro;

All'interno di quest'ultimo ambiente, alla sinistra si accede alla restante parte del secondo vano prima menzionato, in cui è presente un disimpegno, un doppio vano bagno di cui uno per disabili ed una ulteriore piccola sala slot; alla destra una porta laccata grigio da accesso ad un piccolissimo ripostiglio; sul fondo una porta a vetri mette in comunicazione con due vani adibiti entrambi a sala slot e posti in successione uno all'altro, collegati da un passaggio L. cm.90 e la cui pavimentazione è costituita da una moquette a disegno sui toni cromatici del rosso.

L'immobile sviluppa una superficie interna netta complessiva pari a circa **158 mq** con un'altezza interna di 3,18 mt.; i locali sono oggi contro-soffittati con pannelli ispezionabili posti ad altezze variabili e all'interno dei quali sono installati gli impianti di condizionamento.

Lo stato complessivo dell'immobile è buono, in considerazione anche della recente ristrutturazione interna avvenuta nel 2013 che ha interessato la diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di servizi igienici, la realizzazione di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e ventilazione forzata, la realizzazione di intonaci su nuove murature, la realizzazione di nuovi pavimenti e rivestimenti, la tinteggiatura dei vani.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **107**, particella **50**, subalterno **18 (ex sub. 1)**, Zona Cens. **1**, categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **153 mq**, rendita **€ 5.262,59**.

Intestato a:

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...), proprietà per 1/1;

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008, l'immobile è identificato nella **Zona A e B di conservazione e completamento**

In particolare per la zon **Bb (9,15) b** di cui il fabbricato è parte **valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui all'art. 137 del vigente P.R.G**

Consistenza commerciale del bene:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bar	Sup. reale netta	41,5	1,00	41,5
sala video	Sup. reale netta	31	1,00	31
disimpegno 1	Sup. reale netta	3	1,00	3
sala slot 1	Sup. reale netta	19	1,00	19
sala slot 2	Sup. reale netta	31,5	1,00	31,5
sala slot 3	Sup. reale netta	8	1,00	8
disimpegno 2	Sup. reale netta	6	1,00	6
servizi - magazzino	Sup. reale netta	18	1,00	18
Totale	Sup. reale netta	158		158

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Copertura

tipologia: **a falde**, materiale: **tegole**, condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **non rilevabile**, materiale: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**
materiale: **laterizio e rivestimento in pietra**
ubicazione: **interna**
ascensore: **presente**
servo scala: **assente**
condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **misto in c.a. / laterizio in opera con nervature parallele**, condizioni: **sufficienti**
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **muratura portante/cemento armato**
condizioni: **non rilevabile***Componenti edilizie e costruttive:*

Infissi esterni

tipologia: **vetrine**
materiale: **alluminio**
protezione: **saracinesche** - materiale protezione: **metallo**
condizioni: **buone**

Infissi interni

Tipologia: **a battente** – materiale: **legno laccato-vetro**
condizioni: **buone**

Pareti esterne

Materiale: **non rilevabile**
coibentazione: **non rilevabile**
rivestimento: **intonaco e marmo**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. interna

materiale: **mattonelle in grès ceramico - moquette**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

Tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **allumini**
condizioni: **buone**

Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: grès ceramico condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
Citofonico	tipologia: non presente
Gas	tipologia: non rilevato alimentazione: non rilevato rete di distribuzione: non rilevato condizioni: non rilevabile conformità: --
Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: non rilevabile conformità: a norma secondo le vigenti normative.
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: rete comunale condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: elettrica con unità interna ed esterna , rete di distribuzione: canalizzato , diffusori: anemostati a soffitto condizioni: buone conformità: buone

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.2 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

Il quartiere dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva, ha avuto uno sviluppo crescente, attraverso varie fasi, a partire dalla fine del secondo conflitto bellico.

Gli interventi di edilizia che si sono succeduti nel corso del tempo, di livello qualitativo sufficientemente buono, hanno avuto per oggetto la realizzazione di vari complessi residenziali condominiali a più piani.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno laccato, infissi esterni in alluminio con vetro camera, saracinesche in metallo, pavimenti in grés porcellanato e moquette, bagni

completi di sanitari, sistema di climatizzazione canalizzato con unità interna ed esterna

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2017 – Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/negozi, Fascia-centrale/SanMartino, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra € **1.200,00/mq ed € 1.800,00/mq di superficie lorda.**

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € **1.400,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 1.260,00 /mq di superficie netta (-10%).**

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie di tutti i vani dell'immobile un coefficiente del 100%.

6.2 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 Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Archivio Storico del Comune di Terni, Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario /mq
bar	41,5	€ 1.260,00
sala video	31	€ 1.260,00
disimpegno 1	3	€ 1.260,00
sala slot 1	19	€ 1.260,00
sala slot 2	31,5	€ 1.260,00
sala slot 3	8	€ 1.260,00
disimpegno 2	6	€ 1.260,00
servizi - magazzino	18	€ 1.260,00
	158	€ 199.080,00

- Valore corpo:	€ 199.080,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 199.080,00
- Valore complessivo diritto e quota	1000/1000: € 199.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 169.218,00
Redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 168.918,00**

Allegati:

- 1 Certificato di residenza: ...omissis...
- 2 Visura catastale, planimetria catastale, visura storica; Ispezione ipotecaria;
- 3 S.C.I.A. del 23/07/2013 prot. N° 107143;
- 4 AGIBILITA' del 04/03/2014 prot. N° 33092
- 5 Banca Dati Quotazioni Immobiliari 1° sem. 2017 – estratto (Agenzia del Territorio);
- 6 Estratto P.R.G.
- Documentazione fotografica del 07/11/2017: n. 13 fotogrammi.

**Beni in Via Raffaello Sanzio n° 5
- Terni (TR)-
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di **locale uso magazzino** sito in Comune di Terni (TR), Via Raffaello Sanzio n° 9, censito al NCEU al foglio 107, part. 50 sub 2, Cat. C1

L'immobile, oggetto della presente stima, di proprietà del Sig. ...omissis..., è un magazzino, posto al piano terra di un fabbricato in uso a civile abitazione, con ingresso indipendente da Via Raffaello Sanzio n°5 del Comune di Terni.

L'edificio in cui è situato l'immobile è posto in un quartiere a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale come indicato nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Terni, a ridosso del centro storico, in una zona centrale, servita da infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare, censita al Foglio catastale n.107 particella 50 subalterno 2, si compone di un locale sito al piano terra di una palazzina su cinque livelli fuori terra con destinazione residenziale e direzionale, edificata a metà degli anni 50 con struttura mista in muratura portante e c.a..

Per quanto è stato possibile visionare, la struttura portante, non presenta parti lesionate o cedimenti di varia natura o genere.

La facciata del fabbricato è rifinita con un rivestimento in travertino che caratterizza la porzione dei locali posti a piano terra, mentre i restanti quattro piani fuori terra risultano essere intonacati. Sono, altresì, presenti i pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Il fabbricato si mostra esternamente in un discreto stato di conservazione.

Lo spazio esterno risulta essere asfaltato e delimitato dal marciapiede di via Raffaello Sanzio sul lato sud-est, mentre sul lato nord ovest, retrostante il fabbricato, da una corte condominiale adibita a verde, non oggetto di particolari cure, con accesso con cancello carrabile.

L'unità immobiliare era in passato adibita a deposito tabacchi e relativo archivio. L'accesso al locale avviene attraverso un infisso in alluminio ad anta unica, le pareti sono intonacate e rifinite con pittura lavabile, i pavimenti sono in gres ceramico monocottura.

Il magazzino è suddiviso nei seguenti ambienti:

n.1 vano magazzino deposito di mq 73,5 con altezza 3,20 mt, (in passato adibito a deposito tabacchi); n°3 vani rispettivamente di superficie mq 16, mq 7, mq 8,5 (in passato adibiti ad archivio); n° 1 bagno di mq. 2 e un piccolo ripostiglio di mq 3 per un totale complessivo di **110. mq**

Il locale di interesse, oltre alla vetrina d'ingresso, è dotato di due vetrine, adiacenti quest'ultima, distinte con il civico n°1 e n°3 della stessa via, con infisso in alluminio a doppia anta munite di maniglione anti panico e sistema di protezione esterno a saracinesca;

sul fronte nord-ovest, con affaccio su una corte interna, trovano posizione n°3 finestre di cui due poste nel vano magazzino e non dotate di infisso ma di sola saracinesca, ed una posta in uno dei vani archivio, con infisso in alluminio e grata esterna.

Nei vani adibiti ad archivio, nel bagnetto e nel ripostiglio, è stata realizzata una controsoffittatura con pannelli ispezionabili all'interno dei quali sono stati installati gli impianti di condizionamento.

Il bagnetto rivestito con piastrelle di ceramica è composto dai seguenti sanitari: vaso, lavabo.

Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

L'impianto di condizionamento, a servizio della sola porzione adibita ad archivio, risulta essere funzionante ma oggetto di manutenzione.

Il bene risulta, allo stato attuale, libero ed è detenuto dal debitore Sig....omissis... che possiede la Piena proprietà 1000/1000.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 107, particella 50, subalterno 2, Zona Cens. 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 92 mq, rendita € 3.164,43.

Intestato a:

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...), proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: Visura storica per immobile presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali il 18-12-2017 Visura n. TR0075699

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale a ridosso del centro storico di Terni (no ZTL) all'interno dell'anello costituito da: V.le Stadio, V.le Borzacchini, Ferrovia, P.zza Dante, V. Dentato, V. Brin, V. Rinascita, V. Giannelli, V. Cassero; con parcheggi sufficienti.
- Servizi offerti dalla zona: La zona, situata la centro della città, è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, farmacia, ufficio postale, banche e scuole di ogni ordine e grado.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Attrazioni paesaggistiche: Centro città di Terni (0), Parco della Passeggiata (0), Cascata delle Marmore (7), Lago di Piediluco (18).
- Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)
- Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (07/11/2017) il magazzino risulta essere in uso del debitore Sig. ...omissis...;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame effettuato presso l'Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio , alla data del 18/12/2017 compresa, per il bene immobile oggetto della presente perizia risulta quanto segue:

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione** del 07/12/2004 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 14700 Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA Repertorio 3092 del 30/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 - 2. Annotazione n° 184 del 09/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Iscrizione** del 22/03/2006 - Registro Particolare 768 Registro Generale 3800 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 43404/25160 del 21/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

– **Iscrizione** del 09/01/2012 - Registro Particolare 19 Registro Generale 325
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 72712 del 03/01/2012
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77DPR 602/73 D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico

– **Iscrizione** del 26/03/2015 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 393 del 26/02/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2 **Trascrizioni e Pignoramenti :**

– **Trascrizione** del 08/05/1999 - Registro Particolare 2765 Registro Generale 4130
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/841 del 05/01/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

– **Trascrizione** del 21/11/2005 - Registro Particolare 8394 Registro Generale 14394
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 42752 del 03/11/2005
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

– **Trascrizione** del 09/08/2017 - Registro Particolare 5791 Registro Generale 8445
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2164 del 12/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

– **Trascrizione** del 12/12/2017 - Registro Particolare 8640 Registro Generale 12427
Pubblico ufficiale NOTAIO FILIPPETTI CARLO Repertorio 43404 del 21/03/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

– **Trascrizione** del 12/12/2017 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 12428
Pubblico ufficiale NOTAIO FILIPPETTI CARLO Repertorio 42752 del 03/11/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile risulta edificato in data precedente al 1967 per cui non necessita di concessione edilizia ed agibilità, inoltre da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Terni non c'è alcun progetto presentato in date successive.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

Oneri Totali: € 300,00

4.3.2 *Conformità catastale:*

Alla data del sopralluogo presso l'immobile non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio.

Pertanto, **il C.T.U. può accertare l'effettiva conformità catastale dell'immobile.**

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

N°12 rate condominiali annue di importo pari a 8,25 + 11 per un totale di Euro 231 annue.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

NON CI SONO SPESE DELIBERATE

Avvertenze ulteriori:

Per il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito un regolare condominio; allo stato attuale L'ESECUTATO RISULTA DEBITORE PER QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE PER I SEGUENTI IMPORTI:

EURO 328,46 + EURO 436,99 SALDO PERIODO 2016/2017
 EURO 8,25 X N°8 RATE (periodo 01/05/2017 – 01/12/2017)
 EURO 11 X N°8 RATE (periodo 01/05/2017 – 01/12/2017)
 sommano EURO 919.45

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**4.4. Attuali proprietari:**

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...),
 proprietà per 1000/1000;

6.2 Precedenti proprietari:**Situazione degli intestati dal 07/07/98**

...omissis... nata a ...omissis...(c.f.: ...omissis...),
 proprietà per 3000/4000

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...),
 proprietà per 1000/4000;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

...omissis... nato a ...omissis... (c.f.: ...omissis...),
 proprietà per 1000/1000;

Nota: situazione aggiornata al 18/12/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta edificato in data precedente al 1967 per cui non necessita di concessione edilizia ed agibilità inoltre da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Terni non c'è alcun progetto presentato in date successive.

Descrizione : Appartamento di cui al punto A

L'immobile, oggetto della presente stima, di proprietà del Sig. ...omissis... è un magazzino, posto al piano terra di un fabbricato in uso a civile abitazione, con ingresso indipendente da Via Raffaello Sanzio n°5 del Comune di Terni.

L'edificio in cui è situato l'immobile è posto in un quartiere a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale come indicato nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Terni, a ridosso del centro storico, in una zona centrale, servita da infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare, censita al Foglio catastale n.107 particella 50 subalterno 2, si compone di un locale sito al piano terra di una palazzina su cinque livelli fuori terra con destinazione residenziale e direzionale, edificata a metà degli anni 50 con struttura mista in muratura portante e c.a.. Per quanto è stato possibile visionare, la struttura portante, non presenta parti lesionate o cedimenti di varia natura o genere.

La facciata del fabbricato è rifinita con un rivestimento in travertino che caratterizza la porzione dei locali posti a piano terra, mentre i restanti quattro piani fuori terra risultano essere intonacati. Sono, altresì, presenti i pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche. Il fabbricato si mostra esternamente in un discreto stato di conservazione.

Lo spazio esterno risulta essere asfaltato e delimitato dal marciapiede di via Raffaello Sanzio.

L'unità immobiliare era in passato adibita a deposito tabacchi e relativo archivio. L'accesso al locale avviene attraverso un infisso in alluminio ad anta unica, le pareti sono intonacate e rifinite con pittura lavabile, i pavimenti sono in gres ceramico monocottura.

Il magazzino è suddiviso nei seguenti ambienti:

n.1 vano magazzino deposito di mq 73,5 con altezza 3,20 mt, (in passato adibito a deposito tabacchi); n°3 vani rispettivamente di superficie mq 16, mq 7, mq 8,5 (in passato adibiti ad archivio); n° 1 bagno di mq. 2 e un piccolo ripostiglio di mq 3 per un totale complessivo di **110 mq**

Il locale di interesse, oltre alla vetrina d'ingresso, è dotato di due vetrine, adiacenti quest'ultima, distinte con il civico n°1 e n°3 della stessa via, con infisso in alluminio a doppia anta munite di maniglione anti panico e sistema di protezione esterno a saracinesca; sul fronte nord-ovest, con affaccio su una corte interna, trovano posizione n°3 finestre di cui due poste vano magazzino e non dotate di infisso ma di sola saracinesca, ed una posta in uno dei vani archivio con infisso in alluminio e grata esterna.

Nei vani adibiti ad archivio, nel bagnetto e nel ripostiglio, è stata realizzata una controsoffittatura con pannelli ispezionabili all'interno dei quali sono stati installati gli impianti di condizionamento.

Il bagnetto rivestito con piastrelle di ceramica è composto dai seguenti sanitari: vaso, lavabo.

Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono perfettamente funzionanti. L'impianto di condizionamento, a servizio della sola porzione adibita ad archivio, risulta essere funzionante ma oggetto di manutenzione.

Il bene risulta, allo stato attuale, libero ed è detenuto dal debitore Gaviglio Ilalo Valter che possiede la Piena proprietà 1000/1000.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **107**, particella **50**, subalterno **2**, Zona Cens. **1**, categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **92 mq**, rendita **€ 3.164,43**.

Intestato a:

...omissis... nato a Nizza Monferrato il 03/08/1947 (c.f.: ...omissis...), proprietà per 1/1

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera DCC n. 307 del 15/12/2008, l'immobile è identificato nella **Zona A e B di conservazione e completamento**

In particolare per la zon **Bb (9,15) b** di cui il fabbricato è parte **valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui all'art. 137 del vigente P.R.G**

Consistenza commerciale del bene:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale netta	73,5	1,00	73,5
archivio 1	Sup. reale netta	16	1,00	16
archivio 2	Sup. reale netta	7	1,00	7
archivio 3	Sup. reale netta	8,5	1,00	8,5
bagno	Sup. reale netta	2	1,00	2
ripostiglio	Sup. reale netta	3	1,00	3
TOTALE	Sup. reale netta	110		110

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Copertura

tipologia: **a falde**, materiale: **tegole**, condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **non rilevabile**, materiale: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**
materiale: **laterizio e rivestimento in pietra**
ubicazione: **interna**
ascensore: **presente**
servo scala: **assente**
condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **misto in c.a. / laterizio in opera con nervature parallele**, condizioni: **sufficienti**
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **muratura portante/cemento armato**
condizioni: **non rilevabile***Componenti edilizie e costruttive:*

Infissi esterni

tipologia: **vetrine**
materiale: **alluminio**
protezione: **saracinesche** - materiale protezione: **metallo**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

Tipologia: **a battente** – materiale: **laminato**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

Materiale: **non rilevabile**
coibentazione: **non rilevabile**
rivestimento: **intonaco e marmo**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. interna

materiale: **mattonelle in grès ceramico**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

Tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **alluminio**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento bagno

ubicazione: **bagno**, materiale: **grès ceramico**
condizioni: **sufficienti***Impianti:*

Citofonico	tipologia: non presente
Gas	tipologia: non rilevato alimentazione: non rilevato rete di distribuzione: non rilevato condizioni: non rilevabile conformità: --
Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: non rilevabile conformità: a norma secondo le vigenti normative.
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: rete comunale condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: elettrica con unità interna ed esterna , rete di distribuzione: canalizzato , diffusori: anemostati a soffitto condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.3 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

Il quartiere dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva, ha avuto uno sviluppo crescente, attraverso varie fasi, a partire dalla fine del secondo conflitto bellico.

Gli interventi di edilizia che si sono succeduti nel corso del tempo, di livello qualitativo sufficientemente buono, hanno avuto per oggetto la realizzazione di vari complessi residenziali condominiali a più piani.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in laminato, infissi esterni in alluminio con vetro camera, saracinesche in metallo, pavimenti in grés porcellanato, bagno completo di sanitari, parte del locale servito da sistema di climatizzazione canalizzato.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2017

– Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/magazzino, Fascia–centrale/SanMartino, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra **€ 600,00/mq ed € 900,00/mq di superficie lorda**.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per il magazzino suddetto, un valore unitario a mq pari **€ 800,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 720,00 /mq di superficie netta (-10%)**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie di tutti i vani dell'immobile un coefficiente del 100%.

6.3 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 Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Archivio Storico del Comune di Terni, Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario /mq
magazzino	73,5	€ 720,00
archivio 1	16	€ 720,00
archivio 2	7	€ 720,00
archivio 3	8,5	€ 720,00
bagno	2	€ 720,00
ripostiglio	3	€ 720,00
	110	€ 79.200,00

- Valore corpo:	€ 79.200,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 79.200,00
- Valore complessivo diritto e quota 1000/1000:	€ 79.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 169.218,00
Redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 78.900,00**

Allegati:

- 1 Certificato di residenza: ...omissis...;
- 2 Visura catastale, planimetria catastale, visura storica; Ispezione ipotecaria;
- 3 Banca Dati Quotazioni Immobiliari 1° sem. 2017 – estratto (Agenzia del Territorio);
- 4 Estratto P.R.G.
- Documentazione fotografica del 07/11/2017: n. 13 fotogrammi.

TERNI, li **04/01/2018**

L'Esperto alla stima
Arch. TOMASSINI ANDREA

– Provincia: Terni; Comune: Terni che, relativamente alla Tipologia/magazzino, Fascia-centrale/SanMartino, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra **€ 600,00/mq ed € 900,00/mq di superficie lorda.**

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per il magazzino suddetto, un valore unitario a mq pari **€ 800,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 720,00 /mq di superficie netta (-10%).**

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie di tutti i vani dell'immobile un coefficiente del 100%.

6.3 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 Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Archivio Storico del Comune di Terni, Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario /mq
magazzino	73,5	€ 720,00
archivio 1	16	€ 720,00
archivio 2	7	€ 720,00
archivio 3	8,5	€ 720,00
bagno	2	€ 720,00
ripostiglio	3	€ 720,00
	110	€ 79.200,00

- Valore corpo:		€ 79.200,00
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 79.200,00
- Valore complessivo diritto e quota	1000/1000:	€ 79.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 67.320,00
Redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 67.020,00**