

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. 35/2017 R.G.

promossa da

BANCA PROSSIMA S.P.A.

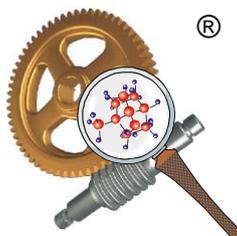
contro

"OMISSIS"

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Lorenzo FILIPPETTI**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154  +39 0744 243312  +39 347 9368177

 davidrugi@gmail.com

 david.rugeri@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: "OMISSIS", foglio 101, particella 642, subalterno 91, indirizzo Via Aldo Bartocci n. 7, piano Terra, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 12 vani, superficie 459 mq, rendita € 2448,01 euro.

2. Stato di possesso

Bene: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Corpo: A

Creditori Iscritti: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA, BANCA PROSSIMA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

6. Misure Penali

Beni: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Aldo Bartocci n. 7 - Zona Industriale Sabbioni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

Prezzo da libero: € 594.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Beni in Terni (Terni)

Località/Frazione **Zona Industriale Sabbioni**

Via Aldo Bartocci n. 7

Lotto: 1 - Asilo nido con corte di pertinenza

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Zona industriale Sabbioni, Via Aldo Bartocci n. 7

Note: Asilo nido con corte esterna di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01314660554

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'esecutato, pur avendo forma societaria, non è assoggettabile a PROCEDURA CONCORSUALE in quanto dalla visura societaria storica risulta IN LIQUIDAZIONE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS", foglio 101, particella 642, subalterno 91, indirizzo Via Aldo Bartocci n. 7, piano Terra, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 12 vani, superficie 459 mq, rendita € 2448,01 euro.

Derivante da: Rogito del 19/12/2011 a firma del notaio Rosa Gianluca in Guidonia Montecelio (repertorio n. 3890 - raccolta n. 2598) registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Tivoli il 27/12/2011 al n. 5987 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Terni il 29/1/2011 al registro generale n. 15666 e registro particolare n. 10664.

Confini: corte comune, unità immobiliari distinte con i subalterni catastali 4 e 69, salvo altri.

Note: L'attuale assegnazione al presente bene del subalterno n. 91 deriva una serie di variazioni catastali succedutesi nel corso degli anni. In precedenza infatti il bene era contraddistinto con il subalterno n. 70 (anni 2008-2007), prima ancora con il n. 5 (anno 2008) ed ancor prima con i nn. 1, 19, 6 (anni 2007-2006).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La posizione ed l'altezza di alcuni fondelli rende la suddivisione interna solo parzialmente conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio

Regolarizzabili mediante: Deposito di planimetria aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Aggiornamento catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di capannone industriale/artigianale adibito ad asilo nido posto su due livelli (piano terra e 1° piano soppalcato) sito nel Comune di Terni, zona industriale Sabbioni, via Aldo Bartocci n. 7 con corte di pertinenza esterna al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bar e tavole calde (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: rovine di Carsulae, via Flaminia.

Principali collegamenti pubblici: autolinee urbane per il centro città 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 101 mappale 73 e 77 superficie (mq) . A rogito di Filippetti Carlo in data 10/04/1995 ai nn. 23442 iscritto/trascritto a Terni in data 10/05/1995 ai nn. 4110/3098 ; Reciproca servitù di distanza a carico dei fondi per la costruzione di capannoni industriali.

- A favore del fondo identificato al foglio 101 mappale 77 superficie (mq) . A rogito di Cirilli Paolo in data 11/04/2005 ai nn. 20975 registrato a Terni in data 19/05/2005 ai nn. 816/2 iscritto/trascritto a Terni in data 31/05/2005 ai nn. 6621/3990 ; Reciproca servitù di distanza a carico dei fondi per la costruzione di capannoni industriali.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA contro "OMISSIS"; Importo ipoteca: € 1077998,26; Importo capitale: € 538999,13 ; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione SpA in data 03/08/2016 ai nn. 714; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/08/2016 ai nn. 7846/1031

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA PROSSIMA SPA contro "OMISSIS"; Importo ipoteca: € 1120000,00; Importo capitale: € 560000,00 ; A rogito di Rosa Gianluca in data 19/12/2011 ai nn. 3892/2600; Registrato a Tivoli in data 27/01/2011 ai nn. 5987/1T; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/01/2012 ai nn. 46/3

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA PROSSIMA SPA contro "OMISSIS"; Derivante da: Atto Ufficiale Giudiziario Terni ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Terni in data 10/02/2017 ai nn. 385/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 17/03/2017 ai nn. 2810/1846;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 329,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1398,36 €.

Millesimi di proprietà: 32,920

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Al momento non a conoscenza dell'attuale amministratore condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ANGELI Mario e MANCINI Matilde **proprietario/i ante ventennio** al **28/08/1989** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: LITOMARGA FRANCO s.a.s. di Rosati Luciano **proprietario/i ante ventennio** al **14/03/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sbrolli Fulvio, in data 28/08/1989, ai nn. 28195/3686; registrato a Terni, in data 14/08/1989, ai nn. 2395/35V - I; trascritto a Terni, in data 01/09/1989, ai nn. 7379/5514.

Titolare/Proprietario: FIBASI s.a.s. di Trippa Fiorella & C. dal 14/03/2006 al 15/03/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Cirilli Paolo, in data 14/03/2006, ai nn. 26190/6739; registrato a Terni, in data 15/03/2006, ai nn. 933/1T; trascritto a Terni, in data 15/03/2006, ai nn. 3433/2118.

Note: La compravendita riguardava l'appezzamento di terreno (f. 101 p. 642) su cui sarebbe stato successivamente edificato l'immobile di cui una porzione è oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: PROGRESSO IMMOBILIARE s.r.l. dal 15/03/2006 al 29/02/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Cirilli Paolo, in data 15/03/2006, ai nn. 26233/6753; registrato a Terni, in data 16/03/2006, ai nn. 950/1T; trascritto a Terni, in data 16/03/2006, ai nn. 3532/2151.

Note: La compravendita riguardava l'appezzamento di terreno (f. 101 p. 642) su cui sarebbe stato successivamente edificato l'immobile di cui una porzione è oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: STASE s.r.l. dal 29/02/2008 al 09/07/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Cirilli Paolo, in data 29/02/2008, ai nn. 33784/10594; registrato a Terni, in data 10/03/2008, ai nn. 2086/1T; trascritto a Terni, in data 11/03/2008, ai nn. 2940/1786.

Note: All'epoca dell'atto il bene oggetto della presente procedura era censito con il sub. n. 70

Titolare/Proprietario: UBI LEASING s.p.a. dal 09/07/2009 al 19/12/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sbrolli Fulvio, in data 09/07/2009, ai nn. 172118/33348; registrato a Terni, in data 17/06/2009, ai nn. 5364/1T; trascritto a Terni, in data 20/07/2009, ai nn. 8679/5626.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" dal 19/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Rosa Gianluca, in data 19/12/2011, ai nn. 3890/2598; registrato a Tivoli, in data , ai nn. 5987/1T; trascritto a Terni, in data 29/12/2011, ai nn. 15666/10664.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 237

Intestazione: PROGRESSO IMMOBILIARE s.r.l.

Tipo pratica: Autorizzazione Unica

Per lavori: realizzazione dei lavori di nuova costruzione di un fabbricato con destinazione commerciale, artigianale ed annessi uffici e residenza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/05/2006 al n. di prot. 75802

Rilascio in data 27/07/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/01/2009 al n. di prot. 7974

Numero pratica: 535

Intestazione: PROGRESSO IMMOBILIARE s.r.l.

Tipo pratica: Autorizzazione Unica

Per lavori: realizzazione di un fabbricato produttivo artigianale/commerciale con annessi uffici

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/10/2007 al n. di prot. 186604

Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot. 217773

Abitabilità/agibilità in data 15/01/2009 al n. di prot. 7974

Numero pratica: 193

Intestazione: COOP. SOC. DIDASKO

Tipo pratica: Autorizzazione Unica

Per lavori: ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso da commerciale a struttura per l'istruzione e la formazione aziendale

Presentazione in data 27/01/2009 al n. di prot. 18572

Rilascio in data 23/06/2009 al n. di prot. 120046

Abitabilità/agibilità in data 23/05/2011 al n. di prot. 74178

Numero pratica: 2352

Intestazione: COOP. SOC. DIDASKO

Tipo pratica: SUAP

Per lavori: variazione bucature esterne e variazioni fondelli interni

Presentazione in data 15/09/2009 al n. di prot. 163404

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Presidente della Coop. Soc. Didasko in data 10/08/2010 richiedeva l'archiviazione della variante che veniva accolta con nota prot. 0147603 del 03/09/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

L'immobile è conforme al progetto approvato con nota del Comune di Terni del 23/06/2009 avente protocollo n. 120046 salvo che per la disposizione di alcune tamponature interne.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	D2F - Industria, artigianato, commercio (art. 80), viabilità (artt. 29 - 128)
Norme tecniche di attuazione:	Perimetro centri abitati (art. 28)
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:	Vincoli ambientali e beni culturali: vulnerabilità elevata (art. 39)

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

Porzione di fabbricato uso commerciale/artigianale adibito ad asilo nido posto su due livelli (piano terra e 1 piano soppalcato) dotato di corte esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01314660554

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **579,00**

E' posto al piano: terra più soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura

capannone industriale prefabbricato con struttura in c.a. e tampo-



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

nature esterne in c.l.s.

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Soppalco materiale: **acciaio** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone** accessori: **tenda**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **linoleum e piastrelle in gres (bagni)** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres** condizioni: **buone**

Impianti:

Antincendio tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **buona** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Ascensore tipologia: **piattaforma elevatrice per disabili** condizioni: **non potute accertare** conformità: **da collaudare**

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista e sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoventilatori e termosifoni** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ventilazione tipologia: **per estrazione** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori e fan coils
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	30 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Protezione antincendio solo con estintori

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI (piattaforma elevatrice per disabili)
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	32/498/10TR



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
asilo nido	sup lorda di pavimento	459,00	1,00	459,00
corte esterna	sup lorda di pavimento	120,00	0,10	12,00
		579,00		471,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: asilo nido

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2016)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2017)
- Borsino immobiliare
- Indagine diretta



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Terni;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300,00 - 1600,00;
- Altre fonti di informazione: Osservazione diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2016)
- Listino dei prezzi degli immobili della camera di Commercio dell'Umbria (2° trimestre 2017)
- Borsino immobiliare
- Indagine diretta

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
asilo nido	459,00	€ 1.500,00	€ 688.500,00
corte esterna	12,00	€ 1.500,00	€ 18.000,00
Valore corpo			€ 688.500,00
Valore Accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 706.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 706.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore complessivo
A	Uffici e studi privati [A10]	471,00	€ 706.500,00

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%)	€ 105.975,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 3.156,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 594.469,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 594.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad i.v.a.

Terni, addì 11 settembre 2017.

L'Esperto alla stima
Ing. David Rugeri, Ph.D.

TRIBUNALE DI TERNI

**Esecuzione Immobiliare
n. 35/2017 R.G.**

FASCICOLO FOTOGRAFICO

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Lorenzo FILIPPETTI**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154  +39 0744 243312  +39 347 9368177

 davidruger@gmail.com

 david.rugeri@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 1: Accesso al fabbricato dalla via Bartocci.



Foto n. 2: Particolare dell'accesso.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.
Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 3: Come foto 2 vista dalla corte interna.



Foto n. 4: Corte interna.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 5: Locale didattica/giochi/refettorio.



Foto n. 6: Come foto n. 5 da altra angolazione.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 7: Locale pasti/dispensa.



Foto n. 8: Locale bagnarotto/fasciatoio/wc bambini.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.
Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 9: Corridoio piano terra con accesso al montacarichi.



Foto n. 10: wc adulti.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 11: wc bambini piano 1°.



Foto n. 12: vano scala interna.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 13: Lavanderia/deposito (1° piano).



Foto n. 14: Locale attività comuni (1° piano).



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



31.07.2017 10:02

Foto n. 15: Locale giochi (1° piano).



31.07.2017 10:02

Foto n. 16: Dormitorio (1° piano).