

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RELEASE S.P.A**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **51/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco Delibra**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001 – 002 - 003 - 004 - 005 - 006 - 007 - 008 - 009</p>
--

Esperto alla stima: Massimiliano Porrazzini
Codice fiscale: PRRMSM67E23L117D
Partita IVA: 00692050552
Studio in: Via Giovannini 3 - 05100 Terni
Telefono: 0744-460062
Fax: 0744-460062
Email: mporrazzini@libero.it
Pec: massimiliano.porrazzini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Livenza n. 2 - Terni -(Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 32, subalterno 7, indirizzo Via Livenza n. 2, piano S1 -T -1, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita € € 1.119,42

Bene: Via Lungonera Savoia n. 5 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 8, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 5, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 5, consistenza 32 mq, rendita € € 811,46

Bene: Via Lungonera Savoia n. 1 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 9, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 5, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 mq, rendita € € 887,53

Bene: Via Lungonera Savoia n. 3 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 15, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € € 232,41

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 16, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € € 154,94

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 17, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -2, comune Terni, categoria

A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € € 232,40

Lotto: 007

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 18, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -2, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € € 206,58

Bene: Via Capponi - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 008

Corpo: A

Categoria: industriale

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 83, particella 951, subalterno, indirizzo Via Bruno Capponi n. 42, piano T, comune Terni, categoria D/7, rendita € € 2.560,00

Corpo: B

Categoria: industriale

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , sezione censuaria Terni, foglio 83, particella 953, subalterno , qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, superficie catastale 6132, reddito dominicale: € 20,58, reddito agrario: € 33,25, OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , sezione censuaria Terni, foglio 83, particella 954, subalterno , qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, superficie catastale 638, reddito dominicale: € 2,14, reddito agrario: € 3,46

Bene: Strada Maratta Bassa snc - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 009

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS, foglio 83, particella 1090, subalterno 2, indirizzo Strada di Maratta Bassa snc, piano T, comune Terni, categoria D/8, rendita € 2.432,20

2. Stato di possesso

Bene: Via Livenza n. 2 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal proprietario OMISSIS

Beni: Via Lungonera Savoia n. 5 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Lungonera Savoia n. 1 - Terni - (Terni) – 05100

Lotto: 003

Corpo: A
Possesso: Libero

Beni: Via Lungonera Savoia n. 3 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 004
Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 005
Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 006
Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 007
Corpo: A
Possesso: Libero

Via Capponi - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 008
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo da OMISSIS
Corpo: B
Possesso: Occupato con titolo da OMISSIS

Strada Maratta Bassa snc - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 009
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Livenza n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni: Via Lungonera Savoia n. 5 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 002
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Beni: Via Lungonera Savoia n. 1 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 003
Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Beni: Via Lungonera Savoia n. 3 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Via Capponi - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 008

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Strada Maratta Bassa snc - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 009

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Livenza n. 2 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Beni: Via Lungonera Savoia n. 5 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Beni: Via Lungonera Savoia n. 1 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Beni: Via Lungonera Savoia n. 3 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 004
Corpo: A
Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Lotto: 005
Corpo: A
Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Lotto: 006
Corpo: A
Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Lotto: 007
Corpo: A
Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Via Capponi - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 008
Corpo: A
Creditori Iscritti: RELEASE SPA
Corpo: B
Creditori Iscritti: RELEASE SPA

Strada Maratta Bassa snc - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 009
Corpo: A
Creditori Iscritti: RELEASE SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Livenza n. 2 - Terni - (Terni) - 05100

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: NO

Beni: Via Lungonera Savoia n. 5 - Terni - (Terni) - 05100

Lotti: 002
Corpo: A
Comproprietari: NO

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Beni: Via Lungonera Savoia n. 1 - Terni - (Terni) - 05100

Lotti: 003
Corpo: A
Comproprietari: NO

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Via Lungonera Savoia n. 3 - Terni - (Terni) - 05100

Lotti: 004

Corpo: A

Comproprietari: NO

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Lotti: 005

Corpo: A

Comproprietari: NO

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Lotti: 006

Corpo: A

Comproprietari: NO

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Lotti: 007

Corpo: A

Comproprietari: NO

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Via Capponi - Terni - (Terni) - 05100

Lotti: 008

Corpo: A

Comproprietari: NO

Corpo: B

Comproprietari: NO

Strada Maratta Bassa snc - Terni - (Terni) - 05100

Lotti: 009

Corpo: A

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Beni: Via Livenza n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Lungonera Savoia n. 5 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Lungonera Savoia n. 1 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Lungonera Savoia n. 3 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 006

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 007

Corpo: A

Misure Penali: NO

Via Capponi- Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 008

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Strada Maratta Bassa snc- Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 009

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Livenza n. 2 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Lungonera Savoia n. 5 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Lungonera Savoia n. 1 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Lungonera Savoia n. 3 - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Via Capponi - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 008

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Strada Maratta Bassa snc - Terni - (Terni) - 05100

Lotto: 009

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Terni (Terni)**

Località **Terni**

Via Livenza n. 2, Via Lungonera Savoia n. 1- 3 – 5 e Strada di Maratta Bassa snc

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.**

sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Livenza n. 2

Quota e tipologia del diritto:

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS, foglio 124, particella 32, subalterno 7, indirizzo Via Livenza n. 2, piano S1 -T -1, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita € € 1.119,42

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti irregolarità:

- 1) piccole differenze sulle disposizioni interne del fabbricato principale;
- 2) mancato accatastamento di un manufatto esterno ad uso magazzino.

Regolarizzabili mediante:

variazione catastale per le opere interne ed accatastamento per il magazzino esterno

variazione catastale opere interne: € 750,00

accatastamento magazzino esterno: € 2.500,00

Oneri Totali: € 3.250,00

L'attuale subalterno 7 deriva dalla fusione catastale, effettuata nel 2014, dei subalterni 5 e 6 oggetti di pignoramento.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere città Giardino, zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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 giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000;00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000;00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I- scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **30/06/1962 al 08/11/1997** - In forza di atto di compravendita a **rogito:** Notaio Luigi Filippetti in data 20/06/1962 ai nn. 8472 - trascritto a: Terni in data 30/06/1962 ai nn. 3898/2797

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **08/11/1997 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 23/04/1998 ai nn. 91/828/1 - trascritto a: Terni in data 18/02/1999 ai nn. 1639/1178

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/02/2014 al n. di prot. 18720

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) - modifica di parte della cantina in abitativo;

b) - realizzazione di un ripostiglio esterno in assenza di concessione.

Regolarizzabili mediante:

punto a) attualmente con le norme vigenti non risulta sanabile.

Punto b) sanabile mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria a condizione che il confinante dia l'assenso alla realizzazione del manufatto, a distanza dal confine di proprietà, inferiore a quella prevista dalle attuali norme.

Oneri totali: € 6.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (7.6)b nuclei di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) - modifica di parte della cantina in abitativo;
- b) - realizzazione di un ripostiglio esterno in assenza di concessione.

Regolarizzabili mediante:

punto a) attualmente con le norme vigenti non risulta sanabile.

Punto b) sanabile mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria a condizione che il confinante dia l'assenso alla realizzazione del manufatto, a distanza dal confine di proprietà, inferiore a quella prevista dalle attuali norme.

Oneri totali: € 6.000,00

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato unifamiliare su tre livelli con giardino esclusivo e magazzino esterno, composto, al piano seminterrato da alcuni locali cantina, al piano terra da portico d'ingresso, ingresso, soggiorno, cucina, camera e w.c. ed al piano primo da 3 camere, un ripostiglio, un w.c. e 2 balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **393,30**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di civico; ha un'altezza interna di circa: circa m 3,50

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: discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	146,00	1,00	146,00
cantine	superf. interna lorda	68,00	0,50	34,00

serra solare	superf. interna lorda	17,20	0,90	15,48
portico	superf. interna lorda	18,30	0,35	6,41
balconi	sup reale netta	3,80	0,30	1,14
corte esclusiva	sup reale netta	140,00	0,02	2,80
393,30			205,83	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: abitazione di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III

trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ristrutturati posti in zona semicentrale tra € 1.200,00 ed € 1.500,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione ottimo e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.350,00 ed € 1.800,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo ottimo. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.390,00 ed € 1.630,00 al mq di superficie interna lorda. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.550,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

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 Terni

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	146,00	€ 1.550,00	€ 226.300,00
cantine	34,00	€ 1.550,00	€ 52.700,00
serra solare	15,48	€ 1.550,00	€ 23.994,00
portico	6,41	€ 1.550,00	€ 9.935,50
balconi	1,14	€ 1.550,00	€ 1.767,00
corte esclusiva	2,80	€ 1.550,00	€ 4.340,00

Valore corpo	€ 319.036,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 319.036,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 319.036,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		205,83	€ 319.036,50	€ 319.036,50

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%)	€ 47.855,48
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:	€ 9.250,00
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:	€ 261.931,02
---	--------------

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Lungonera Savoia n. 5

Quota e tipologia del diritto:

- proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 8, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 5, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 5, consistenza 32 mq, rendita € € 811,46

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti irregolarità:

1) piccole differenze sulle disposizioni interne del fabbricato principale;
Regolarizzabili mediante: variazione catastale per le opere interne
variazione catastale opere interne: € 750,00
Oneri Totali: € 750,00

Sull'estratto di mappa, attualmente, risultano indicati 2 manufatti che in realtà non esistono, per cui andrebbe presentata, presso l'Agenzia del Territorio di Terni, una istanza di demolizione.

La spesa di tale pratica non verrà conteggiata, poiché l'atto di aggiornamento della mappa catastale riguarda tutto il fabbricato.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere città Giardino, zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000,00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000,00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L.

500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data

07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000,00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I- scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000,00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000,00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **08/11/1997 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 23/04/1998 ai nn. 91/828/1 - trascritto a: Terni in data 18/02/1999 ai nn. 1639/1178

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/11/1982 al 08/11/1997** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 11/08/1986 ai nn. 49/734 - trascritto a: Rieti in data 06/09/1986 ai nn. 234/4941.

Si precisa che nella presente denuncia di Successione, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Richiesta parere preventivo per ristrutturazione nell'immobile in Via Lungonera Savoia n. 3

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/2009 al n. di prot. 0219873

La pratica non è mai stata rilasciata.

15.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 1996 senza istanza edilizia.
- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

15.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (7.6)b nuclei di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, vincolo di facciata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 1996 senza istanza edilizia.

- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra costituito da ingresso nella zona commerciale, da un ripostiglio ed un w.c..

1. Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Superficie complessiva di circa mq **30,80**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di interno; ha un'altezza interna di circa: circa m 3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: internamente discreto, esternamente mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale commerciale	superf. interna lorda	30,80	1,00	30,80
		30,80		30,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: locali commerciali

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedi-

mento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da ristrutturare posti in zona semicentrale tra € 600,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione scadente e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 800,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo scadente. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 850,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie interna lorda. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.050,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

16. 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 Terni

16. Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale	30,80	€ 1.050,00	€ 32.340,00

Valore corpo	€ 32.340,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.340,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	30,80	€ 32.340,00	€ 32.340,00

16. 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%)	€ 4.851,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.739,00
---	--------------------

Lotto: 003

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Lungonera Savoia n. 5

Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari:

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 9, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 5, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 mq, rendita € € 887,53

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti irregolarità:

1) piccole differenza sulle disposizioni interne del fabbricato principale;

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per le opere interne

variazione catastale opere interne: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Sull'estratto di mappa, attualmente, risultano indicati 2 manufatti che in realtà non esistono, per cui andrebbe presentata, presso l'Agenzia del Territorio di Terni, una istanza di demolizione.

La spesa di tale pratica non verrà conteggiata, poiché l'atto di aggiornamento della mappa catastale riguarda tutto il fabbricato

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere città Giardino, zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000,00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000,00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con-

tro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I- scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **08/11/1997 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 23/04/1998 ai nn. 91/828/1 - trascritto a: Terni in data

18/02/1999 ai nn. 1639/1178

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/11/1982 al 08/11/1997** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 11/08/1986 ai nn. 49/734 - trascritto a: Rieti in data 06/09/1986 ai nn. 234/4941.

Si precisa che nella presente denuncia di Successione, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Richiesta parere preventivo per ristrutturazione nell'immobile in Via Lungonera Savoia n. 3

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/2009 al n. di prot. 0219873

La pratica non è mai stata rilasciata.

23.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione per frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 1996 senza istanza edilizia.

- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

23.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (7.6)b nuclei di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, Vincolo di facciata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 1996 senza istanza edilizia.
- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra con area di corte esclusiva, costituito da ingresso nella zona commerciale, da un ripostiglio ed un w.c..

1. Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Superficie complessiva di circa mq **71,70**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di interno; ha un'altezza interna di circa: circa m 3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: internamente discreto, esternamente mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate diretta-

mente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale commerciale	superf. interna lorda	38,70	1,00	38,70
<hr/>				
area scoperta	sup reale netta	33,00	0,10	3,30
<hr/>				
71,70			42,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: locali commerciali

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul con-

fronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da ristrutturare posti in zona semicentrale tra € 600,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione scadente e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 800,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo scadente. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 850,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie interna lorda. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.050,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

24. 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 Terni

24. Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale	38,70	€ 1.050,00	€ 40.635,00
area scoperta	3,30	€ 1.050,00	€ 3.465,00

Valore corpo	€ 44.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	42,00	€ 44.100,00	€ 44.100,00

24. 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%)	€ 6.615,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.735,00
---	-------------

Lotto: 004

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Lungonera Savoia n. 3

Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 15, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € € 232,41

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comu-

ni, corte comune per l'accesso alle cantine (sub 14) e vano scala comune (sub 6)
Si precisa che l'attuale sub 15 deriva dal frazionamento e fusione catastale nel 2014 del sub 7 e sub 10 oggetto di pignoramento

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti irregolarità:

1) mancata indicazione di n. 2 finestre nella cantina al PS1.;

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per le opere interne

variazione catastale opere interne: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Sull'estratto di mappa, attualmente, risultano indicati 2 manufatti che in realtà non esistono, per cui andrebbe presentata, presso l'Agenzia del Territorio di Terni, una istanza di demolizione.

La spesa di tale pratica non verrà conteggiata, poiché l'atto di aggiornamento della mappa catastale riguarda tutto il fabbricato

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere città Giardino, zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da:
Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000,00 Importo capitale: € 68.416,81; Ro-

gito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000;00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; Iscritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **08/11/1997 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 23/04/1998 ai nn. 91/828/1 - trascritto a: Terni in data 18/02/1999 ai nn. 1639/1178

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/11/1982 al 08/11/1997** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 11/08/1986 ai nn. 49/734 - trascritto a: Rieti in data 06/09/1986 ai nn. 234/4941.

Si precisa che nella presente denuncia di Successione, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Richiesta parere preventivo per ristrutturazione nell'immobile in Via Lungonera Savoia n. 3

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/2009 al n. di prot. 0219873

La pratica non è mai stata rilasciata.

31. Conformità edilizia:**Appartamento [A]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.

- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

31. Conformità urbanistica:**Appartamento [A]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (7.6)b nuclei di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, Vincolo di facciata

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.
- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo con carrina di pertinenza al piano seminterrato, attualmente in mediocri condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente, costituito da ingresso, cucina, 2 camere, w.c., terrazzo chiuso e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Superficie complessiva di circa mq **87,90**

E' posto al piano: S1 - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di interno; ha un'altezza interna di circa: circa m 3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pessime

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	43,70	1,00	43,70
balcone	sup reale netta	3,30	0,30	0,99
terrazzo chiuso	superf. interna lorda	4,60	0,50	2,30
cantina	superf. interna lorda	36,30	0,30	10,89
		87,90		57,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 800

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da ristrutturare posti in zona semicentrale tra € 600,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione scadente e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 800,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo scadente. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 550,00 ed € 850,00 al mq di superficie interna lorda. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 750,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto.

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

32. 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 Terni

32. Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	43,70	€ 750,00	€ 32.775,00
balcone	0,99	€ 750,00	€ 742,50
terrazzo chiuso	2,30	€ 750,00	€ 1.725,00
cantina	10,89	€ 750,00	€ 8.167,50
Valore corpo			€ 43.410,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.410,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.410,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	57,88	€ 43.410,00	€ 43.410,00

32. 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%)	€ 6.511,50
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:	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.148,50
---	--------------------

Lotto: 005

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Lungonera Savoia n. 3

Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 16, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € € 154,94

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni, corte comune per l'accesso alle cantine (sub 14) e vano scala comune (sub 6)

Si precisa che l'attuale sub 16 deriva dal frazionamento e fusione catastale nel 2014 del sub 7 e sub 11 oggetto di pignoramento

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti irregolarità:

1) mancata indicazione di n. 2 finestre nella cantina al PS1.;

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per le opere interne

variazione catastale opere interne: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Sull'estratto di mappa, attualmente, risultano indicati 2 manufatti che in realtà non esistono, per cui andrebbe presentata, presso l'Agenzia del Territorio di Terni, una istanza di demolizione.

La spesa di tale pratica non verrà conteggiata, poiché l'atto di aggiornamento della mappa catastale riguarda tutto il fabbricato

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere città Giardino, zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

35.STATO DI POSSESSO:

Libero

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000,00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000,00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000,00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; Iscritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000,00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000,00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

36.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

36.3 Misure Penali

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **08/11/1997 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 23/04/1998 ai nn. 91/828/1 - trascritto a: Terni in data 18/02/1999 ai nn. 1639/1178

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/11/1982 al 08/11/1997** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 11/08/1986 ai nn. 49/734 - trascritto a: Rieti in data 06/09/1986 ai nn. 234/4941.

Si precisa che nella presente denuncia di Successione, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Richiesta parere preventivo per ristrutturazione nell'immobile in Via Lungonera Savoia n. 3

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/2009 al n. di prot. 0219873

La pratica non è mai stata rilasciata.

39.1 Conformità edilizia:**Appartamento [A]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.
- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

39.2 Conformità urbanistica:**Appartamento [A]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (7.6)b nuclei di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, Vincolo di facciata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.
- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo con carrina di pertinenza al piano seminterrato, attualmente in mediocri condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente, costituito da ingresso, cucina, camera, w.c. e terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprie-

tario insieme agli altri coeredi)

Superficie complessiva di circa mq **71,70**

E' posto al piano: S1 - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di interno; ha un'altezza interna di circa: circa m 3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pesse**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pesse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	38,20	1,00	38,20
terrazzo	sup reale netta	3,90	0,50	1,95
cantina	superf. interna lorda	29,60	0,30	8,88
		71,70		49,03

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 800

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da ristrutturare posti in zona semicentrale tra € 600,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione scadente e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 800,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo scadente. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da sti-

mare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 550,00 ed € 850,00 al mq di superficie interna lorda. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 750,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

40. 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 Terni

40. Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	38,20	€ 750,00	€ 28.650,00
terrazzo	1,95	€ 750,00	€ 1.462,50
cantina	8,88	€ 750,00	€ 6.660,00
Valore corpo			€ 36.772,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.772,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.772,500

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	49,03	€ 36.772,50	€ 36.772,50

40. 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%)

€ 5.515,88

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:	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
40. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.506,62

Lotto: 006

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

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Lungonera Savoia n. 3

Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 17, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -2, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € € 232,40

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni, corte comune per l'accesso alle cantine (sub 14) e vano scala comune (sub 6)

Si precisa che l'attuale sub 17 deriva dal frazionamento e fusione catastale nel 2014 del sub 7 e sub 12 oggetto di pignoramento

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti irregolarità:

1) mancata indicazione di n. 2 finestre nella cantina al PS1.;

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per le opere interne
variazione catastale opere interne: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Sull'estratto di mappa, attualmente, risultano indicati 2 manufatti che in realtà non esistono, per cui andrebbe presentata, presso l'Agenzia del Territorio di Terni, una istanza di demolizio-

ne.

La spesa di tale pratica non verrà conteggiata, poiché l'atto di aggiornamento della mappa catastale riguarda tutto il fabbricato

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere città Giardino, zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000,00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000,00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I-scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

44.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

44.3 Misure Penali

Nessuna.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **08/11/1997 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 23/04/1998 ai nn. 91/828/1 - trascritto a: Terni in data 18/02/1999 ai nn. 1639/1178

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/11/1982 al 08/11/1997** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 11/08/1986 ai nn. 49/734 - trascritto a: Rieti in data 06/09/1986 ai nn. 234/4941.

Si precisa che nella presente denuncia di Successione, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi

47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Richiesta parere preventivo per ristrutturazione nell'immobile in Via Lungonera Savoia n. 3

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/2009 al n. di prot. 0219873

La pratica non è mai stata rilasciata.

47.1 Conformità edilizia:**Appartamento [A]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.

- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

47.2 Conformità urbanistica:**Appartamento [A]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (7.6)b nuclei di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, Vincolo di facciata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.

- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina di pertinenza al piano seminterrato, attualmente in mediocri condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, camera e w.c.

1. Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: S1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di interno; ha un'altezza interna di circa: circa m 3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	41,00	1,00	41,00
<hr/>				
cantina	superf. interna lorda	30,00	0,30	9,00
<hr/>				
71,00			50,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 800

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48. Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III

trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da ristrutturare posti in zona semicentrale tra € 600,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione scadente e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 800,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo scadente. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 550,00 ed € 850,00 al mq di superficie interna lorda. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 750,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

48. 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 Terni

48. Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	41,00	€ 750,00	€ 30.750,00
cantina	9,00	€ 750,00	€ 6.750,00
Valore corpo			€ 37.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.500,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 37.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	50,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00

48. 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%)	€ 5.625,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

48. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.125,00
---	-------------

Lotto: 007

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

49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Appartamento [A] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Lungonera Savoia n. 3****Quota e tipologia del diritto**

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 124, particella 30, subalterno 18, indirizzo Via Lungonera Savoia n. 3, piano S1 -2, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € € 206,58Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni, corte comune per l'accesso alle cantine (sub 14) e vano scala comune (sub 6)Si precisa che l'attuale sub 18 deriva dal frazionamento e fusione catastale nel 2014 del sub 7 e sub 13 oggetto di pignoramentoConformità catastale:

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti irregolarità:

1) mancata indicazione di n. 2 finestre nella cantina al PS1.;

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per le opere interne
variazione catastale opere interne: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Sull'estratto di mappa, attualmente, risultano indicati 2 manufatti che in realtà non esistono, per cui andrebbe presentata, presso l'Agenzia del Territorio di Terni, una istanza di demolizione.

La spesa di tale pratica non verrà conteggiata, poiché l'atto di aggiornamento della mappa catastale riguarda tutto il fabbricato

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere città Giardino, zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

51. STATO DI POSSESSO:

Libero

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000,00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000,00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con-

tro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I- scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

52.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

52.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

52.3 Misure Penali

Nessuna.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **08/11/1997 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito: Ufficio Registro Terni in data 23/04/1998 ai nn. 91/828/1 - trascritto a: Terni in data 18/02/1999 ai nn. 1639/1178

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/11/1982 al 08/11/1997** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
A rogito: Ufficio Registro Terni in data 11/08/1986 ai nn. 49/734 - trascritto a: Rieti in data 06/09/1986 ai nn. 234/4941.

Si precisa che nella presente denuncia di Successione, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Richiesta parere preventivo per ristrutturazione nell'immobile in Via Lungonera Savoia n. 3

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/2009 al n. di prot. 0219873

La pratica non è mai stata rilasciata.

55.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.
- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

55.2 Conformità urbanistica:

Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (7.6)b nuclei di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, Vincolo di facciata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare in oggetto deriva da una variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione di unità immobiliari effettuata nel 2014 senza istanza edilizia.
- realizzazione di alcune opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina di pertinenza al piano seminterrato, attualmente in mediocri condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente, costituito da ingresso, cucina, camera, terrazzo chiuso e w.c.

1. Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

(Si precisa che nella denuncia di Successione del 1986 di OMISSIS, comparivano anche altri eredi, per cui la proprietà, a seguito della Successione, non risultava solamente di OMISSIS, il quale era quindi comproprietario insieme agli altri coeredi)

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: S1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di interno; ha un'altezza interna di circa: circa m 3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	45,50	1,00	45,50
cantina	superf. interna lorda	11,50	0,30	3,45
terrazzo chiuso	superf. interna lorda	4,00	0,50	2,00
61,00			50,95	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 800

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56. Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezziario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da ristrutturare posti in zona semicentrale tra € 600,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione scadente e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 800,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo scadente. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 550,00 ed € 850,00 al mq di superficie interna lorda. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 750,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30

-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70

-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

56. 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 Terni

56. Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	45,50	€ 750,00	€ 34.125,00
cantina	3,45	€ 750,00	€ 2.587,50
terrazzo chiuso	2,00	€ 750,00	€ 1.500,00
Valore corpo			€ 38.212,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.212,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.212,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	50,95	€ 38.212,50	€ 38.212,50

56. 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%)	€ 5.731,88
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:	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

56. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.730,62
---	-------------

Lotto: 008

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

57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

industriale sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Bruno Capponi

Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 83, particella 951, subalterno , indirizzo Via Bruno Cappon n. 42, piano T, comune Terni, categoria D/7, rendita € € 2.560,00

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo non si sono rilevate irregolarità:

-nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

industriale sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Bruno Capponi

Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , sezione censuaria Terni, foglio 83, particella 953, subalterno , qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, superficie catastale 6132, reddito dominicale: € 20,58, reddito agrario: € 33,25

Derivante da: frazionamento della p.IIa 737 nel 2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , sezione censuaria Terni, foglio 83, particella 954, subalterno , qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, superficie catastale 638, reddito dominicale: € 2,14, reddito agrario: € 3,46

Derivante da: frazionamento della p.IIa 737 nel 2007

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo non si sono rilevate irregolarità:

-nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere Maratta, zona periferica

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

59. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

industriale sito in Terni (Terni), Via Bruno Capponi

Occupato da OMISSIS, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito redatto in data 09/06/2011 e registrato a Terni al n. 3369 sez. III con scadenza sl 01/06/2021

Identificativo corpo: B

industriale sito in Terni (Terni), Via Bruno Capponi

Occupato da OMISSIS, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito redatto in data 09/06/2011 e registrato a Terni al n. 3369 sez. III con scadenza sl 01/06/2021

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

60.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

60.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione diritti reali a titolo oneroso per interrimento tubo gas SNAM; Rogito: Notaio Bolognesi Guido in data 17/07/2006 ai nn. 38410/12790; trascritto a Terni in data 04/08/2006 ai nn. 10302 6444; La presente scrittura privata autenticata riguarda le p.lle 117 e 737 del Foglio 83 di Terni.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A;

Dati precedenti relativi ai corpi: B;

- Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Atto unilaterale d'obbligo edilizio; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/2012 ai nn. 187189/383960; trascritto a Terni in data 13/11/2012 ai nn. 11240/8562; La presente scrittura privata autenticata riguarda la p.la 954 del Foglio 83 di Terni.;

Dati precedenti relativi ai corpi: B;

- Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione diritti reali a titolo oneroso; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 25/07/2013 ai nn. 189675/39396; trascritto a Terni in data 30/07/2013 ai nn. 8005/5558; La presente scrittura privata autenticata riguarda le p.lle 435, 951 e 952 del Foglio 83 di Terni.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A;

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

60.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000,00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000,00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn.

- 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).
 - Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158
 - Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I- scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69
 - Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87
 - Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000;00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000;00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, CARISPAQ CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 880.000,00; Importo capitale: € 440.000,00; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 20/01/2010 ai nn. 174422/34252; Iscritta a Terni in data 22/01/2010 ai nn. 928/128; Note: La presente ipoteca riguarda solamente la p.lla n.953 del Foglio n. 83 di Terni.
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I-

scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00 Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00 Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

Dati precedenti relativi ai corpi: B

60.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

60.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

60.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

60.3 Misure Penali

Nessuna.

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Terni (Terni), Via Bruno Capponi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

Identificativo corpo: B

sito in Terni (Terni), Via Bruno Capponi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/06/1976 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 16/06/1976 ai nn. - trascritto a: Terni in data 15/07/1976 ai nn. 4463/3843

Note: Il presente atto riguarda le p.lle 112 e 117 del foglio n. 83 da cui deriveranno poi le p.lle pignorate n. 951, 952, 953 e 954.

La p.lla 952 sarà poi soppressa e diventerà parte dell'attuale p.lla 1090.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

63. PRATICHE EDILIZIE:

industriale sito in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Bruno Capponi**

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione piccolo insediamento industriale in Voc. Maratta Bassa

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciata in data 26/07/1982 prot. n. 5537/81

La Concessione Edilizia è decaduta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

industriale sito in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Bruno Capponi**

Numero pratica: P.E. N. 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire Per lavori: Nuova Costruzione.

Oggetto: nuova costruzione

Permesso di Costruire n. 180 adottato in data 28/04/2005 e rilasciato in data 17/05/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A

industriale sito in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Bruno Capponi**

Numero pratica: P.E. N. 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione Unica – Procedimento semplificato codice SUAP 1838

Per lavori: Insediamento attività produttiva "recupero e gestione di rifiuti speciali non pericolosi.

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciata in data 30/09/2008 prot. n. 0182784

Dati precedenti relativi ai corpi: B

industriale sito in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Bruno Capponi**

Numero pratica: P.E. N. 4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciata in data 23/01/2013 prot. n. 12802

La presente pratica riguarda la p.lla 954

Dati precedenti relativi ai corpi: B

63.1 Conformità edilizia:**industriale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Attualmente, rispetto alla Autorizzazione Unica – Procedimento semplificato codice SUAP 1838, i muri di contenimento in c.a, previsti per la zona di deposito di materiale ferroso non inquinante, non sono stati realizzati

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria

Oneri Totali: € 10.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

63.2 Conformità urbanistica:**industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)
Norme tecniche di attuazione:	<u>PARTE DELLA P.LLA 951</u> OP-Art.80 Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F) 1.. <u>PARTE DELLA P.LLA 951</u> OP-Art.129 Zone S ferrovie e strutture ferroviarie (S2 E S2(fs)) 1..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

industriale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10)
Norme tecniche di attuazione:	<u>PARTE DELLA P.LLA 953 E TUTTA LA P.LLA 954</u>

	OP-Art.82 Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10) 1. <u>PARTE DELLA P.LLA 953</u> OP-Art.129 Zone S ferrovie e strutture ferroviarie (S2 E S2(fs)) 1..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Trattasi di tettoia in struttura metallica per utilizzo industriale con locale spogliatoio e w.c. e manufatto per deposito olii. E' compresa anche l'area di pertinenza esclusiva attualmente utilizzata come deposito materiali per l'attività dell'impresa.

Si evidenzia che, vista la natura dell'attività commerciale esistente, potrebbe essere necessario, da parte dell'eventuale acquirente, in sede di eventuale sistemazione dell'area oggetto di vendita, la bonifica del terreno per effetto di possibili agenti inquinanti derivanti dalla natura delle attuali lavorazioni.

Per poter rendere autonomamente raggiungibile ed utilizzabile il presente lotto bisogna prevedere la realizzazione di un nuovo accesso carrabile e pedonale dalla parte della p.lla 831, attualmente di proprietà del Comune di Terni.

A seguito di vari colloqui avuti con funzionari del Comune di Terni (Ufficio Patrimonio e Ufficio circolazione e Traffico), si è avuta la conferma della possibilità, da parte di un eventuale acquirente, all'acquisto della particella n. 831 del Foglio 83 di Terni dal Comune stesso definita "relitto stradale", per poi creare sulla stessa un passo carrabile che garantisca l'accesso al lotto.

L'eventuale costo della p.lla 831, come anticipato dagli stessi funzionari del Comune di Terni, sarà oggetto di quantificazione separata da parte del Comune stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

-proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva (compresa l'area) di circa mq **10.440,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie ante : inesistenti

Colture erbacee : inesistenti

Colture arboree : inesistenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **travi metalliche** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tettoia metallica industriale	sup reale netta	936,00	1,00	936,00
spogliatoio	superf. interna lorda	10,00	1,00	10,00
area di pertinenza	sup reale netta	9.494,00	1,00	9.494,00

10.440,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 750

Descrizione: **industriale** di cui al punto **B**

Trattasi terreno utilizzato come pertinenza all'attività commerciale attualmente utilizzato come deposito materiali per l'attività dell'impresa. Una parte dell'area insistente sulla p.lla 954 risulta chiusa perché utilizzata come deposito giudiziario mezzi posti sotto sequestro.

Si evidenzia che, vista la natura dell'attività commerciale esistente, potrebbe essere necessario, da parte dell'eventuale acquirente, in sede di eventuale sistemazione dell'area oggetto di vendita, la bonifica del terreno per effetto di possibili agenti inquinanti derivanti dalla natura delle attuali lavorazioni.

Per poter rendere autonomamente raggiungibile ed utilizzabile il presente lotto bisogna prevedere la realizzazione di un nuovo accesso carrabile e pedonale dalla parte della p.lla 831, attualmente di proprietà del Comune di Terni.

A seguito di vari colloqui avuti con funzionari del Comune di Terni (Ufficio Patrimonio e Ufficio circolazione e Traffico), si è avuta la conferma della possibilità, da parte di un eventuale acquirente, all'acquisto della particella n. 831 del Foglio 83 di Terni dal Comune stesso definita "relitto stradale", per poi creare sulla stessa un passo carrabile che garantisca l'accesso al lotto.

L'eventuale costo della p.lla 831, come anticipato dagli stessi funzionari del Comune di Terni, si può considerare orientativamente pari ad € 20.000,00.

1. Quota e tipologia del diritto

-proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **6.770,00**
il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area di pertinenza	sup reale netta	6.770,00	1,00	6.770,00

6.770,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: terreno di pertinenza all'attività

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 750

6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**64. Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso magazzino abitabili posti in zona periferica tra € 400,00 ed € 600,00 al mq di superficie lorda, mentre per gli immobili uso ufficio assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso ufficio abitabili posti in zona periferica tra € 700,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia magazzini con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 500,00 ed € 750,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo normale, mentre per gli immobili

uso ufficio con stato di conservazione normale propone prezzi di mercato variabili tra € 1.200,00 ed € 1.500,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo non abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 ed € 650,00 al mq di superficie interna lorda per gli immobili uso magazzino ed una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 850,00 ed € 1.050,00 al mq di superficie interna lorda per gli immobili uso ufficio. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per la tettoia industriale un valore unitario a mq di € 270,00 di superficie commerciale interna lorda, per la tettoia della zona vendita auto un valore unitario a mq di € 200,00 di superficie commerciale interna lorda. Per quanto riguarda l'area esterna bitumata, a seguito di una indagine di mercato svolta attraverso informazioni desunte dai Tecnici P.A.I.P. del Comune di Terni ed anche attraverso la visione di alcuni atti pubblici di compravendita di aree poste nelle vicinanze delle aree oggetto di valutazione, si può determinare un valore unitario al mq di superficie catastale pari ad euro 75,00 per la zona P.A.I.P. (p.lle 953 e 954) e per l'area di pertinenza al capannone industriale esistente (p.la 951), mentre per la rimanente area (piazzale area vendita automobili), si adotterà un valore unitario al mq di superficie catastale pari ad euro 85,00.

Per gli uffici si adotterà un valore unitario a mq di € 700,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

64. 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 Terni

64. Valutazione corpi:

A. industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia metallica industriale	936,00	€ 270,00	€ 252.720,00
spogliatoio	10,00	€ 270,00	€ 2.700,00
area di pertinenza	9.494,00	€ 75,00	€ 712.050,00
Valore corpo			€ 967.470,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 967.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 967.470,00

B. industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area di pertinenza	6.770,00	€ 75,00	€ 507.750,00
Valore corpo			€ 507.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 507.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 507.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	industriale	10.440,00	€ 967.470,00	€ 967.470,00
B	industriale	6.770,00	€ 507.750,00	€ 507.750,00

64. 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%)	€ 221.283,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e quantificazione valore forfettario terreno p.lla 831:	€ 30.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

64. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.223.937,00
---	-----------------------

Lotto: 009

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

65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada di Maratta Bassa snc

Quota e tipologia del diritto

- proprietà: 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Rieti il 09/10/1958 c.f.: OMISSIS , foglio 83, particella 1090, subalterno 2, indirizzo Strada di Maratta Bassa snc, piano T, comune Terni, categoria D/8, rendita € 2.432,20

Derivante da: deriva dalla fusione e cambio di destinazione d'uso catastale, effettuato nel 2011, poi variato nel 2013 nell'attuale identificativo, delle p.lle 435 e 952 oggetto di pignoramento.

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo non si sono rilevate irregolarità:

-nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

66.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere Maratta, zona periferica

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1.5, superstrada 2, autostrada 25

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buona), , aree verdi (buona), servizi mezzi pubblici (buona)

67.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni), Strada di Maratta Bassa snc

Occupato da OMISSIS, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito redatto in data 09/06/2011 e registrato a Terni al n. 3369 sez. III con scadenza sl 01/06/2021

68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

60.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

60.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione diritti reali a titolo oneroso per interrimento tubo gas SNAM; Rogito: Notaio Bolognesi Guido in data 17/07/2006 ai nn. 38410/12790; trascritto a Terni in data 04/08/2006 ai nn. 10302 6444; La presente scrittura privata autenticata riguarda le p.lle 117 e 737 del Foglio 83 di Terni.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A;

- Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione diritti reali a titolo oneroso; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 25/07/2013 ai nn. 189675/39396; trascritto a Terni in data 30/07/2013 ai nn. 8005/5558; La presente scrittura privata autenticata riguarda le p.lle 435, 951 e 952 del Foglio 83 di Terni.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A;

Dati precedenti relativi ai corpi: A;

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

60.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.000;00 Importo capitale: € 68.416,81; Rogito: Tribunale di Milano in data 25/10/2010 ai nn. 20552/2010; Iscritta a Terni in data 23/11/2011 ai nn. 14049/2036

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 132.000;00 Importo capitale: € 107.728,50; Rogito: Tribunale di Milano in data 20/04/2011 ai nn. 12835/2011; Iscritta a Terni in data 25/05/2011 ai nn. 6504/1009

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/07/1999 ai nn. 114454; Iscritta a Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7214/1459 (la durata del mutuo risultava pari a 5 anni, per cui, allo stato attuale l'ipoteca risulta decaduta ma non è ancora stata effettuata la cancellazione).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; Importo ipoteca: L. 875.000.000; Importo capitale: L. 350.000.000; Rogito: Notaio Fulvio Sbrolli in data 07/11/1996 ai nn. 94345; Iscritta a Terni in data 08/11/1996 ai nn. 9173/1158

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.000;00 Importo capitale: € 324.163,08; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 546; I- scritta a Terni in data 03/02/2014 ai nn. 965/69

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.200.000;00

Importo capitale: € 1.136.993,52; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 502/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1071/87

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.300.000;00

Importo capitale: € 1.248.545,95; Rogito: Tribunale di Terni in data 04/11/2013 ai nn. 504/2013; Iscritta a Terni in data 05/02/2014 ai nn. 1072/88

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000;00 Importo capitale: € 81.001,09; Rogito: Tribunale di Orvieto in data 06/03/2013 ai nn. 544; Iscritta a Terni in data 05/05/2013 ai nn. 5019/499

Dati precedenti relativi ai corpi: A

68.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RELEASE SPA contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 27/03/2012 ai nn. 292/2012 trascritto a Terni in data 19/04/2012 ai nn. 4379/3326;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

68.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

68.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

68.3 Misure Penali

Nessuna.

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni), Strada di Maratta Bassa snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/06/1976 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 16/06/1976 ai nn. - trascritto a: Terni in data 15/07/1976 ai nn. 4463/3843

Note: Il presente atto riguarda le p.lle 112 e 117 del foglio n. 83 da cui deriveranno poi le p.lle pignorate n. 951, 952, 953 e 954.

La p.lla 952 sarà poi soppressa e diventerà parte dell'attuale p.lla 1090.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **15/01/1976 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** Notaio Angelo Alcini in data 15/01/1976 ai nn. - trascritto a: Terni in data 12/02/1976 ai nn. 1008/833

Note: Il presente atto riguarda la p.lla 113 del Foglio 83 di Terni.

Dalla p.lla 113 deriveranno poi le p.lle 435 e 436.

Dalla p.lla 435 e dalla p.lla 952 deriverà poi l'attuale p.lla 1090.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

71. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada di Maratta Bassa snc

Numero pratica: P.E. N. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione piccolo insediamento industriale in Voc. Maratta Bassa

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciata in data 26/07/1982 prot. n. 5537/81

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada di Maratta Bassa snc

Numero pratica: P.E. N. 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Localizzazione di un esercizio commerciale -Grande struttura di vendita "G1 settore merceologico non alimentare" in loc. Maratta Bassa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/2009 al n. di prot. 0219813

NOTE: L'autorizzazione unica risulta attualmente non rilasciata ma in corso di definizione. allo stato attuale, come da comunicazione del 02/03/2012, fatta dalla OMISSIS al Comune di Terni, risulta riattivata attività (nota prot. 0046677 del 21/03/2012), ma i lavori per realizzare i manufatti non sono ancora stati autorizzati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Strada di Maratta Bassa snc

Numero pratica: P.E. N. 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Piano Attuativo

Per lavori: Localizzazione di un esercizio commerciale -Grande struttura di vendita "G1 settore merceologico non alimentare" in loc. Maratta Bassa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/11/2010 al n. di prot. 196753

NOTE: Attualmente il Piano Attuativo non è ancora stato approvato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

71.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'Autorizzazione Unica SUAP (richiesta con P.D.C. prot. n. 0219813 del 04/12/2009) risulta attualmente non rilasciata ma in corso di definizione. Allo stato attuale, come da comunicazione del 02/03/2012, fatta dalla OMISSIS al Comune di Terni, risulta riattivata attività (nota prot. 0046677 del 21/03/2012), ma i lavori per realizzare i manufatti non sono ancora stati autorizzati. Al momento del sopralluogo è stato rilevato che l'attività commerciale è attualmente in esercizio e che sono stati realizzati dei manufatti non previsti nella istanza di Autorizzazione Unica SUAP prot. 0219813 del 04/12/2009 che si evidenziano di seguito:

- a) Locale prefabbricato uso ufficio con servizi igienici realizzato in difformità da quello indicato nella richiesta di Autorizzazione Unica SUAP;
- b) Tettoia aperta non prevista nella richiesta di Autorizzazione Unica SUAP.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri Totali: € 15.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

71.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)
Norme tecniche di attuazione:	<u>PARTE DELLA P.LLA 1090</u> OP-Art.80 Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F). <u>PARTE DELLA P.LLA 1090</u> OP-Art.127 Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Trattasi di ufficio per vendita automezzi comprensivo di servizi igienici con tettoia aperta ed area di pertinenza per zona esposizione. Tutta l'area risulta recintata con ingresso carrabile e pedonale dalla parte della strada principale di Maratta, sulla p.lla 476 di proprietà della Provincia di Terni.

Si precisa che nella zona di ingresso e lungo il lato confinante con la strada di Maratta, insiste una striscia di

terreno identificato con la p.lla 474 che non è oggetto di pignoramento. Per determinare l'esatta posizione di detta rata di terreno si renderebbe necessaria un'azione di riconfinamento da effettuare con strumentazione topografica.

Si evidenzia che, vista la natura dell'attività commerciale esistente, potrebbe essere necessario, da parte dell'eventuale acquirente, in sede di eventuale sistemazione dell'area oggetto di vendita, la bonifica del terreno per effetto di possibili agenti inquinanti derivanti dalla natura delle attuali lavorazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

-proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva compresa l'area di vendita circa mq **9.260,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza interna di circa: circa m 2,25

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **travi metalliche** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della presente unità immobiliare è stata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente dallo scrivente. Come consistenza ai fini della valutazione si prenderà in riferimento la S.I.L. (superfici interna lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area di pertinenza	sup reale netta	9.074,00	1,00	9.074,00
Ufficio	sup reale netta	58,00	1,00	58,00

portico	sup reale netta	27,00	0,35	9,45
tettoia	sup reale netta	101,00	1,00	101,00

9.260,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Terni

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1850

72 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

72.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso magazzino abitabili posti in zona periferica tra € 400,00 ed € 600,00 al mq di superficie lorda, mentre per gli immobili uso ufficio assimilabili a quello da valutare

sono comprese per i fabbricati ad uso ufficio abitabili posti in zona periferica tra € 700,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia magazzini con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 500,00 ed € 750,00 al mq di superficie lorda con stato conservativo normale, mentre per gli immobili uso ufficio con stato di conservazione normale propone prezzi di mercato variabili tra € 1200,00 ed € 1.500,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo non abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 ed € 650,00 al mq di superficie interna lorda per gli immobili uso magazzino ed una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 850,00 ed € 1050,00 al mq di superficie interna lorda per gli immobili uso ufficio. Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per la tettoia industriale un valore unitario a mq di € 270,00 di superficie commerciale interna lorda, per la tettoia della zona vendita auto un valore unitario a mq di € 200,00 di superficie commerciale interna lorda. Per quanto riguarda l'area esterna bitumata, a seguito di una indagine di mercato svolta attraverso informazioni desunte dai Tecnici P.A.I.P. del Comune di Terni ed anche attraverso la visione di alcuni atti pubblici di compravendita di aree poste nelle vicinanze delle aree oggetto di valutazione, si può determinare un valore unitario al mq di superficie catastale pari ad euro 75,00 per la zona P.A.I.P. (p.lle 953 e 954) e per l'area di pertinenza al capannone industriale esistente (p.lla 951), mentre per la rimanente area (piazzale area vendita automobili), si adotterà un valore unitario al mq di superficie catastale pari ad euro 85,00.

Per gli uffici si adotterà un valore unitario a mq di € 700,00 di superficie commerciale interna lorda. Per superficie interna lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali esterne desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70

-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

72.2 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 Terni

72.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area di pertinenza	9.074,00	€ 85,00	€ 771.290,00
Ufficio	58,00	€ 700,00	€ 40.600,00
portico	9,45	€ 700,00	€ 6.615,00
tettoia	101,00	€ 200,00	€ 20.200,00
Valore corpo			€ 838.705,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 838.705,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 838.705,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	9.260,00	€ 838.705,00	€ 838.705,00

72.4 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%)	€ 125.805,80
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:	€ 15.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

72.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 697.899,20**

Data generazione:
29-02-2016

L'Esperto alla stima
Massimiliano Porraccini

