

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **182/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Leandro Campana**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Turilli
Codice fiscale: TRLMRC66H21L117W
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744/406003
Fax: 0744/401074
Email: ufficiotecnico@eagroup.info
Pec: marco.turilli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a Terni il 15/12/1963, foglio 73, particella 1134, subalterno 79, indirizzo Via Trevi, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 59 mq, superficie 67 mq, rendita € 1255.40

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a Terni il 15/12/1963, foglio 73, particella 1134, subalterno 54, indirizzo Via Trevi, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a Terni il 15/12/1963, foglio 73, particella 1134, subalterno 55, indirizzo Via Trevi, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 41,26

2. Stato di possesso

Bene: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Trevi - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo: Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.340,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via Trevi

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Trevi

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Terni il 15/12/1963, foglio 73, particella 1134, subalterno 79, indirizzo Via Trevi, piano T, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 59 mq, superficie 67 mq, rendita € 1255.40

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2009 Trascrizione in atti dal 29/08/2012 Repertorio n.: 481 Rogante: TRIBUNALE CIVILE Sede: TERNI VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 6913.1/2012)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato, identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 73, p.lla 1134, Sub. 79, risulta parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali. A seguito del sopralluogo del 02/02/2017 nell'immobile oggetto di esecuzione è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni, ricavati con partizioni fisse e mobili, in difformità rispetto a quanto riportato nell'elaborato di mappa catastale (Vedi allegato). Risultano inoltre difformi le bucatore esterne, presenti sui prospetti sud e ovest.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Trevi

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Terni il 15/12/1963, foglio 73, particella 1134, subalterno 54, indirizzo Via Trevi, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2009 Trascrizione in atti dal 29/08/2012 Repertorio n.: 481 Rogante: TRIBUNALE CIVILE Sede: TERNI VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 6913.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Trevi

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Terni il 15/12/1963, foglio 73, particella 1134, subalterno 55, indirizzo Via Trevi, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 41,26

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2009 Trascrizione in atti dal 29/08/2012 Repertorio n.: 481 Rogante: TRIBUNALE CIVILE Sede: TERNI VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 6913.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere prevalentemente residenziale sito nella prima periferia nord-est di Terni, sviluppatosi lungo via Trevi e compreso tra la Strada della Val di Serra e il torrente Serra. E' raggiungibile da Terni da Via Tre Venezie, nel quartiere Borgo Bovio, e dalla direttrice Orte-Rieti dallo svincolo Terni-est. Il complesso edilizio che ospita l'immobile si trova sostanzialmente al centro del quartiere ed è raggiungibile direttamente da via Trevi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spoleto, San Gemini, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Valnerina.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 79bis, Raccordo Terni-Orte 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni), Via Trevi

Libero

Note: In occasione del sopralluogo effettuato in data 02.02.2017 il proprietario dell'immobile, Sig. OMISSIS, non era presente e il locale è risultato libero.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via Trevi

Libero

Note: In occasione del sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il proprietario dell'immobile, Sig. OMISSIS, non era presente e il locale è risultato libero.

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via Trevi

Libero

Note: In occasione del sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il proprietario dell'immobile, Sig. OMISSIS, non era presente e il locale è risultato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000,00; Importo capitale: € 185000,00 ; A rogito di Clericò Vincenzo in data 19/09/2007 ai nn. 17154/7649 in data 24/09/2007 ai nn.

11926/2865

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 79.550,00; Importo capitale: € 59.651,69 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 09/10/2013 ai nn. 1087; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/11/2013 ai nn. 11198/1244

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 51.713,47 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 20/05/2014 ai nn. 638; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/11/2014 ai nn. 9886/1139

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 146.284,33 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 30/06/2016 ai nn. 656/2016; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/08/2016 ai nn. 7553/976

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 19/07/2016 ai nn. 2413 iscritto/trascritto a in data 29/08/2016 ai nn. 8373/5941; come evidenziato anche nella relazione notarile prodotta nell'ambito della presente procedura, detta formalità risulta erroneamente gravare i due garage (sub. 54 e sub. 55) e la particella 1134 sub. 73 del foglio 73 anziché sub. 79 (Corpo A).

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C**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:**Identificativo corpo: A****Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni), Via Trevi****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI****Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: è stato prodotto un attestato di prestazione energetica per l'immobile di cui al Foglio 73, P.lla 1134, Sub. 79.: codice APE 055032_20170220161618_STCFOAZHTG; validità 31/12/2018; Data protocollazione: 20/02/2017
Protocollo: 39446

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via Trevi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via Trevi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/06/1997 al 30/06/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Fulvio Sbrolli, in data 23/06/1997, ai nn. 99152; trascritto a Terni, in data 01/07/1997, ai nn. /4441.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2000 al 19/09/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Fulvio Sbrolli, in data 30/06/2000, ai nn. 119844; trascritto a Terni, in data 25/07/2000, ai nn. /5166.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/09/2007 al 16/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Vincenzo Clericò, in data 19/09/2007, ai nn. 17153; trascritto a Terni, in data 24/09/2007, ai nn. /7497.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni - a rogito di Tribunale di Terni, in data 16/06/2009, ai nn. 481; trascritto a Terni, in data 29/08/2012, ai nn. /6913.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Trevi

Numero pratica: C.E. n.30335 del 09.07.1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato in Via Trevi ad uso commercio, servizi e residenze

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/07/1997 al n. di prot. 30335

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Trevi

Numero pratica: C.E. n.47776 del 30.12.1999

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: di costruzione di un fabbricato in Via Trevi ad uso commercio, servizi e residenze

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/12/1999 al n. di prot. 47776

Abitabilità/agibilità in data 28/09/2000 al n. di prot. 60193

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Trevi

Numero pratica: C.E. n.30335 del 09.07.1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato in Via Trevi ad uso commercio, servizi e residenze

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/07/1997 al n. di prot. 30335

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Trevi

Numero pratica: C.E. n.47776 del 30.12.1999

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: di costruzione di un fabbricato in Via Trevi ad uso commercio, servizi e residenze

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/12/1999 al n. di prot. 47776

Abitabilità/agibilità in data 28/09/2000 al n. di prot. 60193

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo del 02/02/2017 nell'immobile oggetto di esecuzione è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni, ricavati con partizioni fisse e mobili, in difformità rispetto all'ultimo progetto approvato.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Descrizione delle opere da sanare: Partizioni interne in cartongesso.

CILA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Anche in questo caso si evidenzia l'estrema scarsità e la frammentazione della documentazione che è stato possibile reperire nell'archivio del comune di Terni riguardante le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Anche in questo caso si evidenzia l'estrema scarsità e la frammentazione della documentazione che è stato possibile reperire nell'archivio del comune di Terni riguardante le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

7.2 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:	G2 - Attrezzature di interesse comune (Art. 124)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.6 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si evidenzia l'estrema scarsità e la frammentazione della documentazione che è stato possibile reperire nell'archivio del comune di Terni riguardante le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	G2 - Attrezzature di interesse comune (Art. 124)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.6 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si evidenzia l'estrema scarsità e la frammentazione della documentazione che è stato possibile reperire nell'archivio del comune di Terni riguardante le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

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

In data 02/02/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Via Trevi - Terni (TR), distinto catastalmente al Fg. 73 p.lla 1134, sub. 79, cat. C/1. Il bene si configura complessivamente come un locale commerciale adibito a centro estetico, situato al piano terra di una palazzina di tipo residenziale, con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1999-2000. Il locale, distribuito su un solo piano, è accessibile direttamente dallo slargo antistante al fabbricato, e presenta due affacci diretti verso l'esterno, sul fronte sud e sul fronte ovest, caratterizzati da ampie finestrate. All'interno sono presenti una serie di ambienti distribuiti ai lati di un corridoio centrale, che dall'ingresso attraversa il locale conducendo all'unico servizio igienico presente. Al di sopra del bagno un ambiente soppalcato ospita un piccolo vano tecnico; il resto delle tramezzature presenta un' altezza di circa 2,40 m e non si eleva quindi sino al controsoffitto, che risulta ad un'altezza di 3,70 m.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In fase di sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni di conservazione scarse, soprattutto all'interno, dove sono visibili tracce localizzate di umidità, scrostamenti di intonaco, infissi divelti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **250V** condizioni: **sufficienti**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup reale netta	53,00	1,00	53,00
WC	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
		56,00		56,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

In data 04/01/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Via Trevi - Terni (TR), distinto catastalmente al Fg. 73 p.lla 1134, sub. 54, cat. C/6. Il bene si configura come un box auto, situato nell'autorimessa al piano interrato di una palazzina di tipo residenziale, con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1999-2000. Il box è accessibile da via Trevi tramite una rampa carrabile adiacente al fabbricato ed è collegato ai piani superiori da vano scala ed ascensore. Il locale è indipendente, presenta un unico accesso dotato di porta basculante metallica sormontata da una griglia di aerazione e non dispone di affacci diretti verso l'esterno. E' dotato di impianto elettrico, presenta pareti in blocchi di cemento e livello di finiture essenziale. Altezza utile 2,50 m.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In fase di sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni di conservazione scarse, soprattutto all'interno, dove sono visibili tracce localizzate di umidità, scrostamenti di intonaco.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**Portone di ingresso tipologia: **porta sezionale** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **250V** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C**

In data 04/01/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Via Trevi - Terni (TR), distinto catastalmente al Fg. 73 p.lla 1134, sub. 55, cat. C/6. Il bene si configura come un box auto, situato nell'autorimessa al piano interrato di una palazzina di tipo residenziale, con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1999-2000. Il box è accessibile da via Trevi tramite una rampa carrabile adiacente al fabbricato ed è collegato ai piani superiori da vano scala ed ascensore. Il locale è indipendente, presenta un unico accesso dotato di porta basculante metallica sormontata da una griglia di aerazione e dispone di aperture dirette verso l'esterno del tipo a bocca di lupo. E' dotato di impianto elettrico, presenta pareti in blocchi di cemento e livello di finiture essenziale. Altezza utile 2,50 m.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In fase di sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni di conservazione scarse, soprattutto all'interno, dove sono visibili tracce localizzate di umidità, scrostamenti di intonaco.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **porta sezionale** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **250V** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup reale netta	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. Immobili posti nel Comune di Terni, Via Trevi, così censiti nel Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio n.73, Particella n.1134, Sub. 79, Via Trevi, piano T, Cat. C/1, mq. 59, rendita cat. Euro 1255,40;
- Foglio n.73, Particella n.1134, Sub. 54, Via Trevi, piano S1, Zona 2, Cat. C/6, mq. 16, rendita cat. Euro 38,84;
- Foglio n.73, Particella n.1134, Sub. 55, Via Trevi, piano S1, zona 2, Cat. C/6, mq. 17, rendita cat. Euro 41,26.

La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica

di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito".

Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$ dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano.

Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili a quella di borgo Trevi nel Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, per quanto concerne immobili ad uso commerciale, sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2016) che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e del-

la stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 900 €/mq e 1550 €/mq per il negozio e tra 700 €/mq e 1.000 €/mq per i box;

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili commerciali valori compresi tra 1.050 €/mq e 1.225 €/mq e per recenti compravendite di box valori compresi tra 570 €/mq e 830 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 955 €/mq e 1.115 €/mq per i negozi e tra 518 €/mq e 755 €/mq per i box;

- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria II trimestre 2016 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 1.100 €/mq e 1.400 €/mq (considerando associabili i valori di Terni – negozio).

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per gli immobili oggetto di perizia risultano essere di 975 €/mq per il negozio e 550 €/mq per i box; tali valori sono riferiti alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare i valori precedentemente ottenuti del 12-13%, derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta.

Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi pari a 1.100 €/mq per il negozio e 600 €/mq per i box.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: - per la documentazione catastale, atti e certificati:

agenzia del territorio ufficio provinciale di Terni;

conservatoria dei RR.II. del Comune di Terni;

ufficio tecnico del Comune di Terni.

- per la determinazione dei valori di stima:

Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria II trimestre 2016;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - I semestre 2016;

agenzie immobiliari.

- per l'analisi del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano FIAIP - 2016; ONMI

- Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - Tecnoborsa S.C.p.A.

Consorzio per lo sviluppo del Mercato Immobiliare; Osservatorio sul

Mercato Immobiliare Nomisma S.p.A. - Società di studi economici.

.

8.3 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	53,00	€ 1.100,00	€ 58.300,00
WC	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.600,00
Valore corpo			€ 61.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.600,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Valore corpo			€ 9.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.600,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.200,00
Valore corpo			€ 10.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.200,00

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]	56,00	€ 61.600,00	€ 61.600,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 12.210,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 850,00

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: **€ 68.340,00**

Data generazione:
27-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Turilli

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia

Esecuzione Immobiliare iscritta al **182/2016** R.E.

Promossa da :

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

ALLEGATO - D -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia
Curatore/Custode: avv. Leandro Campana
Perito: arch. Marco Turilli



FOTO AEREA (foto n.1)



FOTO ESTERNO (foto n.2)



FOTO ESTERNO (foto n.3)

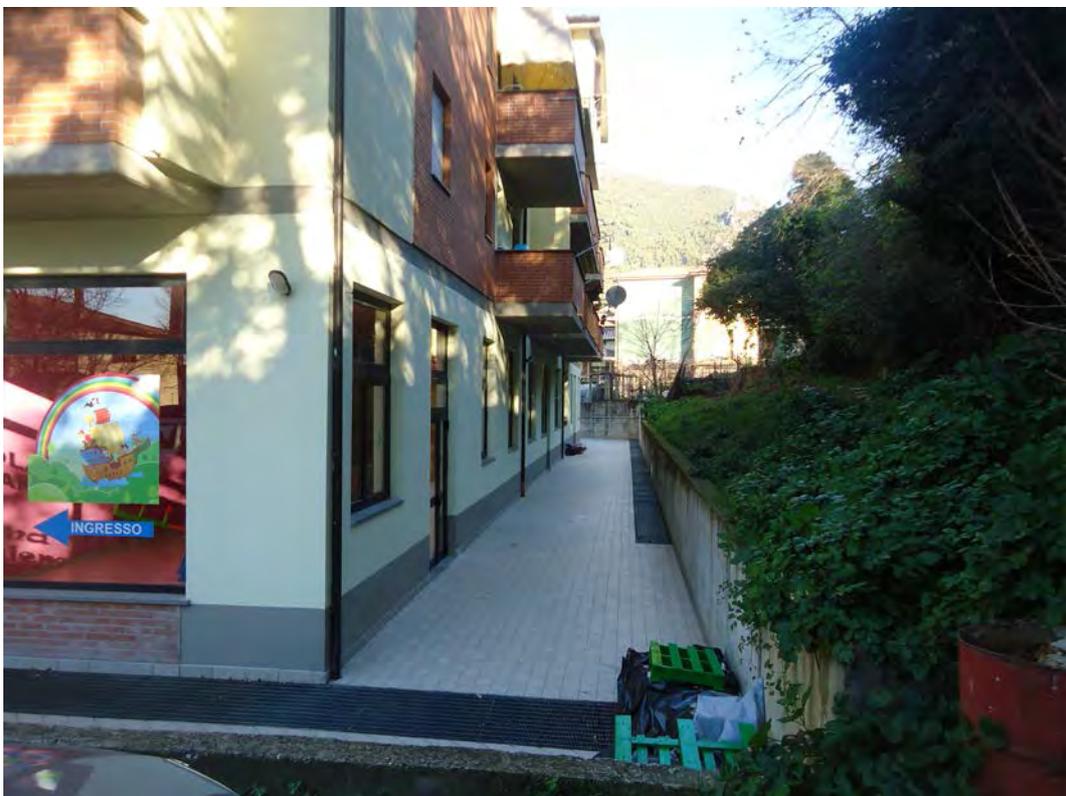


FOTO ESTERNO (foto n.4)



FOTO VANO SCALA/ASCENSORE (foto n.5)



FOTO RAMPA GARAGES (foto n.6)

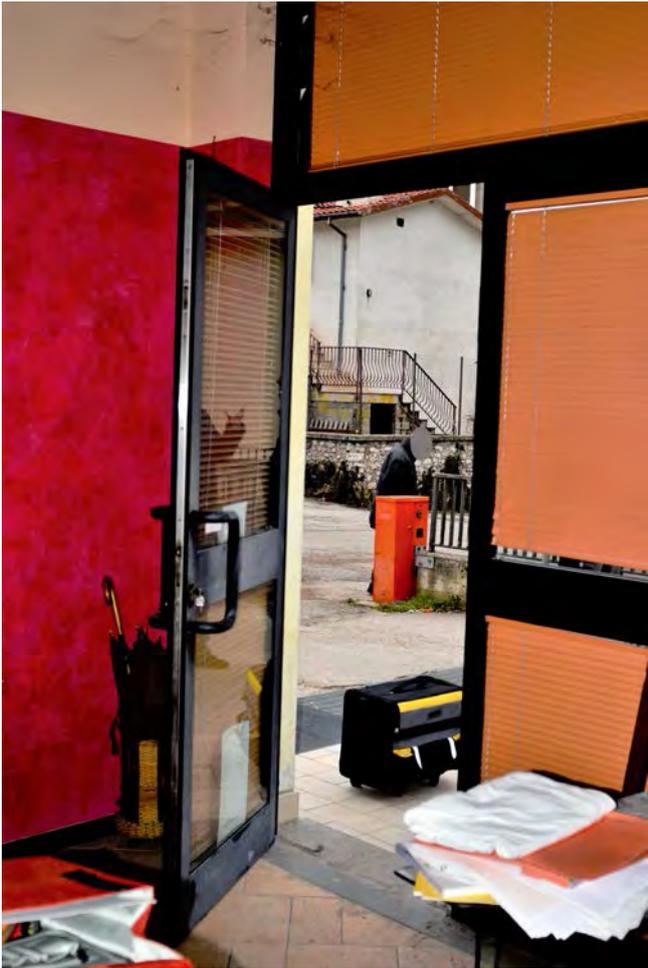


FOTO **Corpo A** INGRESSO (foto n.7)

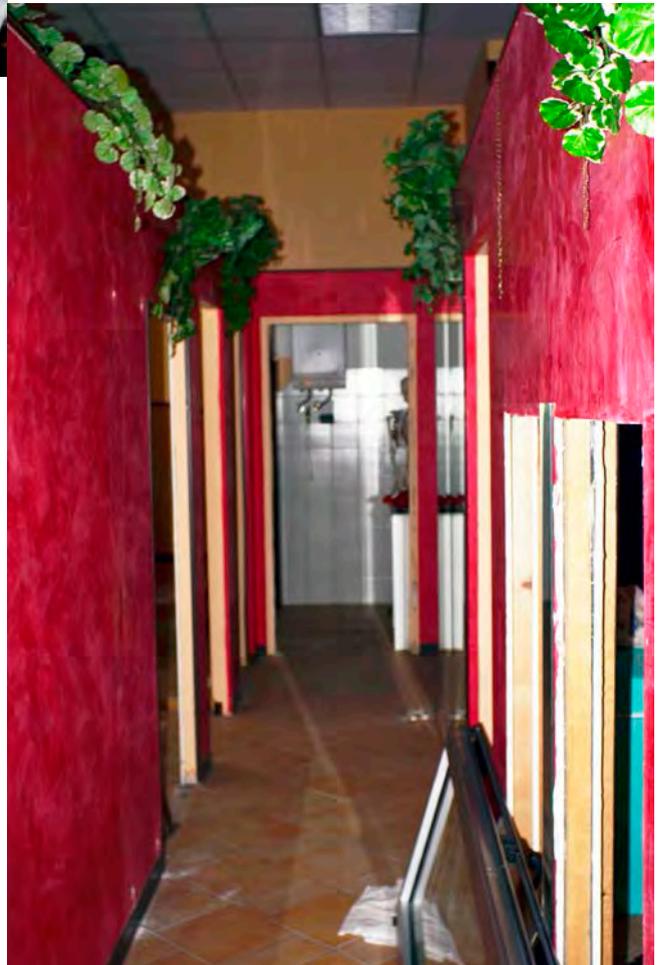


FOTO **Corpo A** CONNETTIVO (foto n.8)



FOTO **Corpo A**: INTERNO (foto n.9)



FOTO **Corpo A**: INTERNO (foto n.10)



FOTO **Corpo A**: INTERNO (foto n.11)



FOTO **Corpo A**: WC (foto n.12)



FOTO Corpi B e C: ESTERNO (foto n.13)



FOTO Corpi B e C: ESTERNO (foto n.14)



FOTO **Corpo B** (foto n.15)



FOTO **Corpo B: INTERNO** (foto n.16)



FOTO **Corpo B**: INTERNO (foto n.17)



FOTO **Corpo C** (foto n.18)



FOTO **Corpo C**: INTERNO (foto n.19)



FOTO **Corpo C**: INTERNO (foto n.20)

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Giubilei Natalia

Esecuzione Immobiliare iscritta al **182/2016** R.E.

Promossa da :

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

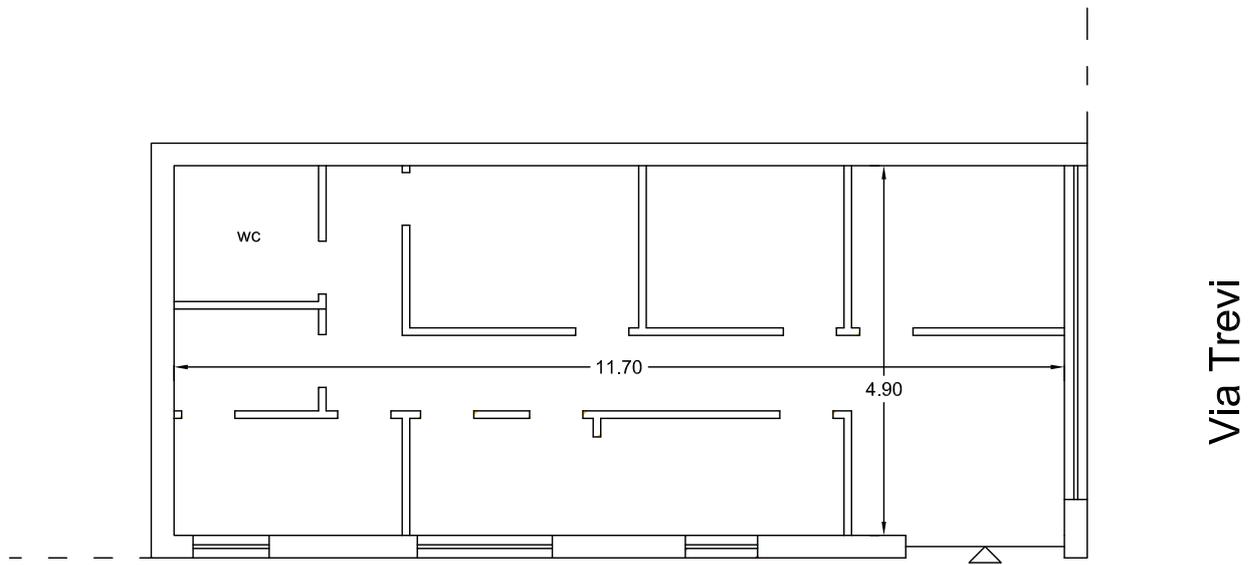
ALLEGATO - E -

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia
Curatore/Custode: avv. Leandro Campana
Perito: arch. Marco Turilli

PIANO TERRA sub.79

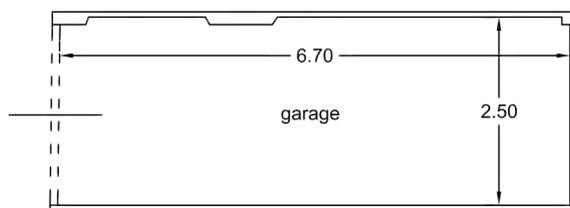
H=4.00



Scala 1:100

PIANO INTERRATO sub.54

H=2.50



PIANO INTERRATO sub.55

H=2.50

