

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

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

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

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

Custode Giudiziario: **Enrico Panfili**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

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

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

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

Rendita: **€ 3.587,00**

2. Stato di possesso

Possesso: **Libero**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

4. Creditori Iscritti

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

5. Comproprietari

Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure Penali

Misure Penali: **NO**

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Prezzo da libero: **€ 276.507,00**

Prezzo da occupato: **€ 0,00**

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

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

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

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: Adiacente al centro abitato dei Polino

Area urbanistica: a traffico con parcheggi

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea per Terni

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

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

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

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di una Pensione - Ristorante

Oggetto: nuova costruzione

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

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

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

Per lavori: Modifica del tetto e apertura di due finestre

Oggetto: variante

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

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

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

Per lavori: Costruzione di un Terrazzo

Oggetto: variante

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

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

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: **...OMISSIS...**

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: su tre livelli

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Intero Edificio**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **Anno 2015 - Semestre 2**

Zona: **Polino**

Tipologia: **B1 Abitazioni civili**

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

Superficie di riferimento: **Lorda**

Tipo di destinazione: **Residenziale**

Stato conservativo: **Scadente**

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Polino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Polino;

Uffici del registro di Polino;

Ufficio tecnico di Polino;

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

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

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max(€/mq): 1000;

Borsino immobiliare Camera di Commercio.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 276.507,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<u>€ 276.507,00</u>

Allegati

Allegato 1 - Documentazione Fotografica

Allegato 2 - Visure

Allegato 3 - Documenti

Data generazione:

21-03-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Celi

Dichiarazione protocollo n. TR0124306 del 10/09/2009

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

Strada Provinciale Arrone Polino

civ. 8

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 219

Subalterno: 2

Compilata da:

Sinibaldi Paolo

Iscritto all'albo:

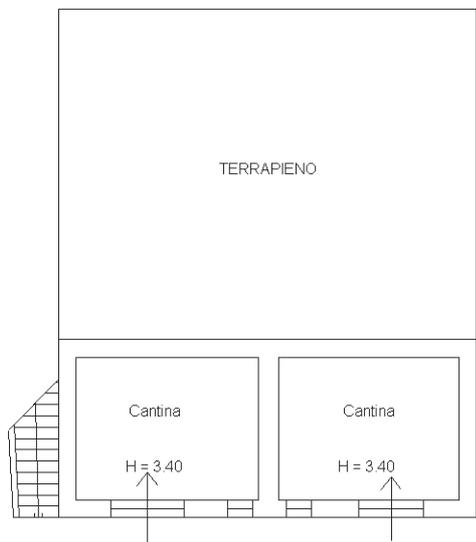
Ingegneri

Prov. Terni

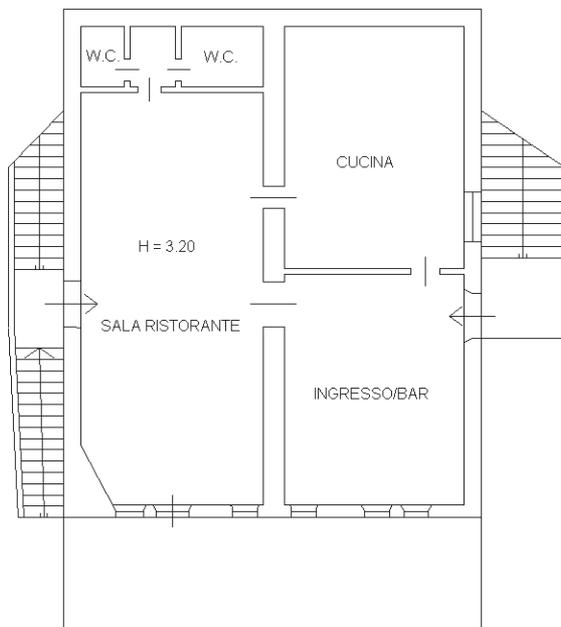
N. 562

Scheda n. 1

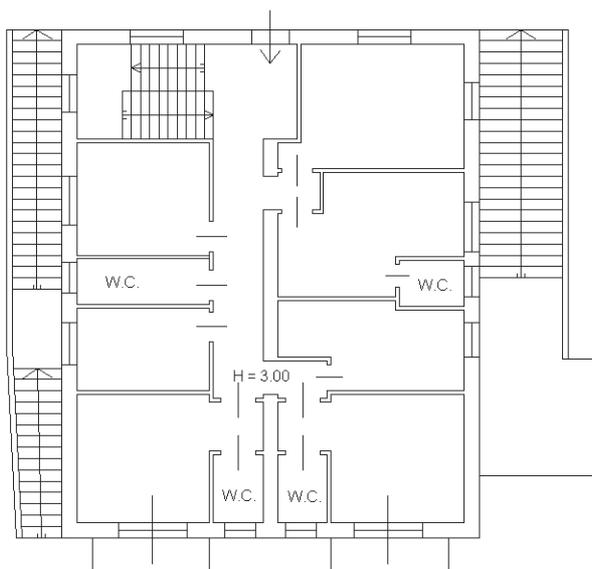
Scala 1:200



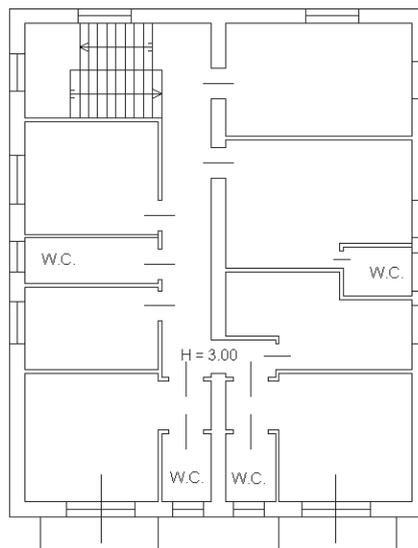
PIANO SECONDO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

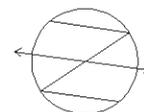


PIANO PRIMO

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

10 metri

Ultima planimetria in atti



N. 73200



E. 31900

1 Particella: 219

Comune: POLINO
 Foglio: 3
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 30-Apr-2015 17:41
 Prot. n. T302846/2015





