

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **JULET S.P.A. PER SIENA NPL 2018 S.R.L., GIA' BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **129/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-04-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Federico Liti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile ad uso
ricettivo e ricreativo (risto-
rante e sala da ballo)

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Zona Fiori 116/B - 05100 Terni
Telefono: 348-2686246
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

--OMISSIS--, foglio 6, particella 537, subalterno 4, scheda catastale T223794, indirizzo VIA ROMA SNC (EX STRADA DELL'ORTERA), piano T, Comune OTRICOLI, categoria C/1, classe 2, consistenza 273 MQ, superficie 293 MQ, rendita € EURO 2072,59

Corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

--OMISSIS--, foglio 6, particella 537, subalterno 5, scheda catastale T223795, indirizzo VIA ROMA SNC (EX STRADA DELL'ORTERA), piano T-1, Comune OTRICOLI, categoria C/1, classe 3, consistenza 166 MQ, superficie 161 MQ, rendita € EURO 1466,01

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Possesso: Occupato da società --OMISSIS--, con contratto di locazione

Corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Possesso: Occupato da società --OMISSIS--, con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Creditori Iscritti: --OMISSIS--, --OMISSIS-- (da verificare la validità, vedasi paragrafo 4.2.2 "Pignoramenti")

Corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Creditori Iscritti: --OMISSIS--, --OMISSIS-- (da verificare la validità, vedasi paragrafo 4.2.2

"Pignoramenti")

5. Comproprietari

Beni: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Misure Penali: NO

Corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc) - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

Valore complessivo intero: € 314.265,00

Beni in **Otricoli (TR)**
Località/Frazione
Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Lotto: 001 - Immobile ad uso ricettivo e ricreativo (ristorante e sala da ballo)

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - La società esecutata ha acquistato la rata di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Otricoli al foglio 6 particella 537 (ex 524), con atto di compravendita del Notaio Vincenzo Clericò rep. 16221 del 22/03/2007 e successivamente ha costruito il fabbricato composto dalle attuali due unità immobiliari. La particella 537 (ex 524) del foglio 6, oggetto di pignoramento, deriva dal frazionamento della particella 384 che a sua volta è stata originata dalla fusione della particella 383 con la particella 447 tutte del foglio 6. Si rileva la trascrizione dell'atto di "donazione accettata" a favore del Comune di Otricoli del Notaio Togandi Giuseppe rep. 39247 del 07/07/1989, trascritto al n. 4511 in data 19/07/1989, riguardante la particella 447 (ex 379/b). Non sono stati rilevati titoli di provenienza a favore del Comune di Otricoli per la particella 383 (porzione della quale costituisce l'attuale part. 537). La particella 383 risulta intesta allo stesso Comune dall'impianto del N.C.T. entrato in conservazione nell'anno 1956, (vedasi copia pagina 216 estratta dai vecchi registri del N.C.T., allegata in copia).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Note: Porzione di fabbricato piano terra, internamente ultimato allo stato grezzo, per la quale è prevista una destinazione di progetto a sala da ballo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS--, foglio 6, particella 537, subalterno 4, scheda catastale T223794, indirizzo VIA ROMA SNC (EX STRADA DELL'ORTERA), piano T, Comune OTRICOLI, categoria C/1, classe 2, consistenza 273 MQ, superficie 293 MQ, rendita € EURO 2072,59

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione toponomastica del 01/04/2014 protocollo n. TR0026394; -Variazione nel classamento del 12/09/2012 protocollo n. TR0105265; -Variazione del 06/12/2011 protocollo n. TR0164470 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione.

Confini: Comune di Otricoli su più lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare al piano terra, non ultimata al suo interno, essendo priva di opere di finitura ed impianti, inoltre rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale nello stato di fatto non sono stati ancora realizzati i locali accessori interni come previsti nel titolo edilizio approvato, costituiti da antibagno, locali w.c., guardaroba, biglietteria e ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: presentazione dichiarazione di variazione al catasto fabbricati con eventuale attribuzione della categoria F/3 - unità in corso di costruzione
presentazione variazione DOCFA al Catasto Fabbricati: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Al Catasto Terreni l'area dove insiste il fabbricato è distinta al foglio 6 particella 537 di mq. 423 (Ha 00.04.23) - ENTE URBANO.

Identificativo corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub).

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Note: Porzione di fabbricato piano terra e primo, destinato a ristorante (pub).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS--, foglio 6, particella 537, subalterno 5, scheda catastale T223795, indirizzo VIA ROMA SNC (EX STRADA DELL'ORTERA), piano T-1, Comune OTRICOLI, categoria C/1, classe 3, consistenza 166 MQ, superficie 161 MQ, rendita € EURO 1466,01

Derivante da: -Variazione del 13/05/2016 protocollo n. TR0035330 aggiornamento planimetrico; -Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione toponomastica del 01/04/2014 protocollo n. TR0026395; -Variazione nel classamento del 12/09/2012 protocollo n. TR0105265; -Variazione del 06/12/2011 protocollo n. TR0164470 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione.

Confini: Comune di Otricoli su più lati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto in quanto sono state rilevate delle opere difformi rispetto ai titoli edilizi. Ad avvenuta rimessa in pristino ed adeguamento delle opere, come descritte nel paragrafo della conformità edilizia, la planimetria in atti corrisponderà allo stato di fatto e a quanto autorizzato nei titoli edilizi.

Note generali: Al Catasto Terreni l'area dove insiste il fabbricato è distinta al foglio 6 particella 537 di mq. 423 (Ha 00.04.23) - ENTE URBANO.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato posto in prossimità del borgo di Otricoli che si trova in una posizione dominante su un lungo tratto della valle del Tevere. L'immobile confina interamente con un'area destinata ad attrezzature sportive e ricreative di proprietà del Comune di Otricoli.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: normali servizi di quartiere.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Otricoli.

Attrazioni paesaggistiche: borgo di Otricoli.

Attrazioni storiche: area archeologica di Otricoli.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo Negozi, botteghe [C1] sito in Otricoli (TR), Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)
Occupato da società --OMISSIS--, con contratto di locazione

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La società "--OMISSIS--" occupa attualmente l'immobile in forza del contratto di locazione di azienda stipulato con la società "--OMISSIS--" registrato telematicamente presso l'ufficio TJR DPRM3 UT ROMA 4-Collatino in data 22/07/2015 al nr. 18344 serie 1T; data di stipula 02/07/2015; durata di 6 anni a partire dal 20/07/2015 con rinnovo tacito di altri 6 anni; canone mensile pari ad Euro 3.000,00. La società "--OMISSIS--" è titolare a sua volta di un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale stipulato con l'esecutata "--OMISSIS--" registrato presso l'ufficio TJR DPRM3 UT Roma 4-Collatino in data 28/06/2013 al nr. 13332 serie 1T; data di stipula 03/06/2013; durata dal 03/06/2013 al 02/06/2028; canone annuo pari ad Euro 18.000,00; immobili siti in Otricoli (TR) e censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 6, particella 537, subalterni 4 e 5; la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Festa Ferrante Gianluca (rep. 468/344 del 03/06/2013) riguardante la locazione ultranovennale è stata trascritta a Terni in data 01/07/2013 al num. part. 4769.

Identificativo corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub) Negozi, botteghe [C1] sito in Otricoli (TR), Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)
Occupato da società --OMISSIS--, con contratto di locazione

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La società "--OMISSIS--" occupa attualmente l'immobile in forza del contratto di locazione di azienda stipulato con la società "--OMISSIS--" registrato telematicamente presso l'ufficio TJR DPRM3 UT ROMA 4-Collatino in data 22/07/2015 al nr. 18344 serie 1T; data di stipula 02/07/2015; durata di 6 anni a partire dal 20/07/2015 con rinnovo tacito di altri 6 anni; canone mensile pari ad Euro 3.000,00. La società "--OMISSIS--" è titolare a sua volta di un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale stipulato con l'esecutata "--OMISSIS--" registrato presso l'ufficio TJR DPRM3 UT Roma 4-Collatino in data 28/06/2013 al nr. 13332 serie 1T; data di stipula 03/06/2013; durata dal 03/06/2013 al 02/06/2028; canone annuo pari ad Euro 18.000,00; immobili siti in Otricoli (TR) e censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 6, particella 537, subalterni 4 e 5; la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Festa Ferrante Gianluca (rep. 468/344 del 03/06/2013) riguardante la locazione ultranovennale è stata trascritta a Terni in data 01/07/2013 al num. part. 4769.

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:*

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO; A rogito di NOTAIO CLERICO' VINCENZO in data 22/03/2007 ai nn. 16221/7078; Registrato a TERNI in data 28/03/2007 ai nn. 1154/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/03/2007 ai nn. 3929/2417; Costituzione servitù di uso pubblico a favore del Comune di Otricoli su parte della particella 524 del foglio 6 dalla quale deriva l'attuale particella 537. Si precisa che la servitù grava sull'area individuata con colore rosa nella planimetria allegata all'atto notarile sopra riportato (vedasi copia atto provenienza immobili allegato alla presente perizia).

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

- Descrizione onere: ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE; A rogito di NOTAIO FESTA FERRANTE GIANLUCA in data 03/06/2013 ai nn. 468/344; Iscritto/trascritto a TERNI in data 01/07/2013 ai nn. 6992/4769; Locazione della durata di anni 15 riguardante le unità immobiliari foglio 6 particella 537 subalterni 4 e 5 trascritta a favore della società "--OMISSIS--", contro la società esecutata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO; A rogito di NOTAIO CLERICO' VINCENZO in data 22/03/2007 ai nn. 16221/7078; Registrato a TERNI in data 28/03/2007 ai nn. 1154/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/03/2007 ai nn. 3929/2417; Costituzione servitù di uso pubblico a favore del Comune di Otricoli su parte della particella 524 del foglio 6 dalla quale deriva l'attuale particella 537. Si precisa che la servitù grava sull'area individuata con colore rosa nella planimetria allegata all'atto notarile sopra riportato (vedasi copia atto provenienza immobili allegato alla presente perizia).

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

- Descrizione onere: ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE; A rogito di NOTAIO FESTA FERRANTE GIANLUCA in data 03/06/2013 ai nn. 468/344; Iscritto/trascritto a TERNI in data 01/07/2013 ai nn. 6992/4769; Locazione della durata di anni 15 riguardante le unità immobiliari foglio 6 particella 537 subalterni 4 e 5 trascritta a favore della società "--OMISSIS--", contro la società esecutata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di JULET S.P.A. PER SIENA NPL 2018 S.R.L., GIA'

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro --OMISSIS--; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.170.000,00; Importo capitale: € 585.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 22/05/2007 ai nn. 52210; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/05/2007 ai nn. 6464/1577 ; Note: L'ipoteca grava su Otricoli foglio 6 particella 524 dalla quale deriva l'attuale part. 537, con unità precedente identificata da foglio 6 particella 384, foglio 6 particella 383, foglio 6 particella 447. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. 7821/1591 del 24-07-2013 - PROROGA AMMORTAMENTO RATE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

- Ipoteca volontaria attiva a favore di JULET S.P.A. PER SIENA NPL 2018 S.R.L., GIA' BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro --OMISSIS--; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.170.000,00; Importo capitale: € 585.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 22/05/2007 ai nn. 52210; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/05/2007 ai nn. 6464/1577 ; Note: L'ipoteca grava su Otricoli foglio 6 particella 524 dalla quale deriva l'attuale part. 537, con unità precedente identificata da foglio 6 particella 384, foglio 6 particella 383, foglio 6 particella 447. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. 7821/1591 del 24-07-2013 - PROROGA AMMORTAMENTO RATE.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di --OMISSIS--
contro --OMISSIS-- cod. fisc. --OMISSIS--;
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO
iscritto/trascritto a TERNI in data 15/06/1994 ai nn. 4904/3701; Il Pignoramento trascritto in data 15-06-1994 grava sulla particella 447 (ex 379/b) del foglio 6 dalla quale deriva parte dell'attuale particella 537. Si precisa che detta trascrizione è stata trascritta in data 15/06/1994 contro la --OMISSIS-- che aveva donato la particella 447 al Comune di Otricoli con atto di donazione accettata del Notaio Togandi Giuseppe in data 07/07/1989 rep. 39247 trascritto a Terni il 19/07/1989 al numero RG 6125 RP 4511 (vedasi ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione).

Nota: validità del Pignoramento da verificare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

- Pignoramento a favore di JULET S.P.A. PER SIENA NPL 2018 S.R.L., GIA' BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro --OMISSIS--; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 16/11/2020 ai nn. 1572 iscritto/trascritto a TERNI in data 27/11/2020 ai nn. 10441/7323; Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

- Pignoramento a favore di --OMISSIS--
contro --OMISSIS-- cod. fisc. --OMISSIS--;
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO
iscritto/trascritto a TERNI in data 15/06/1994 ai nn. 4904/3701; Il Pignoramento trascritto in data 15-06-1994 grava sulla particella 447 (ex 379/b) del foglio 6 dalla quale deriva parte dell'attuale particella 537. Si precisa che detta trascrizione è stata trascritta in data 15/06/1994 contro la --OMISSIS-- che aveva donato la particella 447 al

Comune di Otricoli con atto di donazione accettata del Notaio Togandi Giuseppe in data 07/07/1989 rep. 39247 trascritto a Terni il 19/07/1989 al numero RG 6125 RP 4511 (vedasi ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione).

Nota: validità del Pignoramento da verificare.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

- Pignoramento a favore di JULET S.P.A. PER SIENA NPL 2018 S.R.L., GIA' BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro --OMISSIS--; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 16/11/2020 ai nn. 1572 iscritto/trascritto a TERNI in data 27/11/2020 ai nn. 10441/7323; Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

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: ---

Identificativo corpo: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo Negozi, botteghe [C1] sito in Otricoli (TR), Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica per il sub. 4 non è obbligatorio in quanto trattasi di unità immobiliare al suo interno in corso di costruzione allo stato grezzo, priva delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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

Avvertenze ulteriori: Come risulta da atto di intervento nella procedura esecutiva della società --OMISSIS--, il Tribunale di Roma con decreto ingiuntivo n. 9459/2021 del 18-05-2021, ha condannato --OMISSIS-- al pagamento in favore di --OMISSIS-- della somma di € 50.009,74 oltre interessi e spese del procedimento a titolo di migliorie ed interventi di ristrutturazione effettuati dalla stessa Società sul compendio immobiliare oggetto di esecuzione oggetto di contratto d'affitto di azienda per pubblico esercizio del 02-07-2015. Il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo di cui sopra non è stato opposto ed ha acquisito definitiva esecutorietà con decreto n. 27698 emes-

so dal Tribunale di Roma in data 18-10-2021. Seguiva notifica del precetto per un importo complessivo di € 60.689,77.

Identificativo corpo: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub) Negozi, botteghe [C1] sito in Otricoli (TR), Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (l'accesso alla porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub) del piano primo sarebbe consentito attraverso l'ascensore previsto all'interno delle adiacenti strutture pubbliche del Comune di Otricoli che non risulta essere stato completato).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: per l'unità sub. 5 si indica presumibilmente la Classe E.

Note Indice di prestazione energetica: la classe indicata per l'unità sub. 5 è da ritenersi presunta e provvisoria, in attesa della redazione dell'APE che, come stabilito dal Giudice delle Esecuzioni nel quesito peritale, sarà redatto al momento del trasferimento dell'immobile, con la relativa spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.

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

Avvertenze ulteriori: Come risulta da atto di intervento nella procedura esecutiva della società --OMISSIS--, il Tribunale di Roma con decreto ingiuntivo n. 9459/2021 del 18-05-2021, ha condannato --OMISSIS-- al pagamento in favore di --OMISSIS-- della somma di € 50.009,74 oltre interessi e spese del procedimento a titolo di migliorie ed interventi di ristrutturazione effettuati dalla stessa Società sul compendio immobiliare oggetto di esecuzione oggetto di contratto d'affitto di azienda per pubblico esercizio del 02-07-2015. Il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo di cui sopra non è stato opposto ed ha acquisito definitiva esecutorietà con decreto n. 27698 emesso dal Tribunale di Roma in data 18-10-2021. Seguiva notifica del precetto per un importo complessivo di € 60.689,77.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI OTRICOLI **proprietario/i ante ventennio al 22/03/2007** . In forza di atto di donazione accettata - a rogito di NOTAIO TOGANDI GIUSEPPE, in data 07/07/1989, ai nn. 39247/19679; trascritto a TERNI, in data 19/07/1989, ai nn. 6125/4511.

Note: La società esecutata ha acquistato la rata di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Otricoli al foglio 6 particella 537 (ex 524), con atto di compravendita del Notaio Vincenzo Clericò rep. 16221 del 22/03/2007 e successivamente ha costruito il fabbricato composto dalle attuali due unità immobiliari commerciali. La particella 537 (ex 524) del foglio 6, oggetto di pignoramento, deriva dal frazionamento della particella 384 che a sua volta è stata originata dalla fusione della particella 383 con la particella 447 tutte del foglio 6. La trascrizione dell'atto di "donazione accettata" a favore del Comune di Otricoli del Notaio Togandi Giuseppe sopra riportato riguarda la particella 447 (ex 379/b) di mq. 4250, porzione della quale ha costituito l'attuale particella 537. Non sono stati rilevati titoli di provenienza a favore del Comune di Otricoli per la particella 383 (porzione della quale costituisce l'attuale part. 537). La particella 383 risulta intestata allo stesso Comune dall'impianto del N.C.T. entrato in conservazione nell'anno 1956, (vedasi copia pagina 216 estratta dai vecchi registri del N.C.T., allegata in copia).

Titolare/Proprietario: --OMISSIS-- dal 22/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CLERICO' VINCENZO, in data 22/03/2007, ai nn. 16221/7078; registrato a TERNI, in data 28/03/2007, ai nn. 1154/1T; trascritto a TERNI, in data 29/03/2007, ai nn. 3927/2415.

Note: La compravendita ha riguardato la particella 524 del foglio 6 di mq. 423 dalla quale deriva l'attuale particella 537.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Titolare/Proprietario: COMUNE DI OTRICOLI **proprietario/i ante ventennio al 22/03/2007** . In forza di atto di donazione accettata - a rogito di NOTAIO TOGANDI GIUSEPPE, in data 07/07/1989, ai nn. 39247/19679; trascritto a TERNI, in data 19/07/1989, ai nn. 6125/4511.

Note: La società esecutata ha acquistato la rata di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Otricoli al foglio 6 particella 537 (ex 524), con atto di compravendita del Notaio Vincenzo Clericò rep. 16221 del 22/03/2007 e successivamente ha costruito il fabbricato composto dalle attuali due unità immobiliari commerciali. La particella 537 (ex 524) del foglio 6, oggetto di pignoramento, deriva dal frazionamento della particella 384 che a sua volta è stata originata dalla fusione della particella 383 con la particella 447 tutte del foglio 6. La trascrizione dell'atto di "donazione accettata" a favore del Comune di Otricoli del Notaio Togandi Giuseppe sopra riportato riguarda la particella 447 (ex 379/b) di mq. 4250, porzione della quale ha costituito l'attuale particella 537. Non sono stati rilevati titoli di provenienza a favore del Comune di Otricoli per la particella 383 (porzione della quale costituisce l'attuale part. 537). La particella 383 risulta intestata allo stesso Comune dall'impianto del N.C.T. entrato in conservazione nell'anno 1956, (vedasi copia pagina 216 estratta dai vecchi registri del N.C.T., allegata in copia).

Titolare/Proprietario: --OMISSIS-- dal 22/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CLERICO' VINCENZO, in data 22/03/2007, ai nn. 16221/7078; registrato a TERNI, in data 28/03/2007, ai nn. 1154/1T; trascritto a TERNI, in data 29/03/2007, ai nn. 3927/2415.

Note: La compravendita ha riguardato la particella 524 del foglio 6 di mq. 423 dalla quale deriva l'attuale particella 537.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Numero pratica: 20/06 - Permesso di Costruire 21/06 e successive varianti.

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione unità ricettiva e ricreativa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/10/2006 al n. di prot. 21

NOTE: Trattasi di intervento riguardante la demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio per attività ricettive e ricreative, rientrante negli interventi dei privati di cui al PUC di Otricoli capoluogo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Numero pratica: 110/11 - Permesso di Costruire 35/11

Intestazione: --OMISSIS--

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

Note tipo pratica: Permesso di Costruire n. 35/11

Per lavori: Variante in corso d'opera per la realizzazione di una costruzione ricettiva e ricreativa

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/2011 al n. di prot. 5897

Rilascio in data 28/11/2011 al n. di prot. 7265

Abitabilità/agibilità in data 13/12/2011 al n. di prot. 7594

NOTE: Rilasciata AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 02/11 in data 28/11/2011 prot. n. 7256. Pratica Edilizia Agibilità n. 142/11 - riasciato Certificato di Agibilità n. 18/2011. Trattasi di AGIBILITA' PARZIALE riguardante l'unità immobiliare fg. 6 particella 537 sub. 5 con destinazione d'uso principale RISTORANTE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Numero pratica: 20/06 - Permesso di Costruire 21/06 e successive varianti.

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione unità ricettiva e ricreativa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/10/2006 al n. di prot. 21

NOTE: Trattasi di intervento riguardante la demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio per attività ricettive e ricreative, rientrante negli interventi dei privati di cui al PUC di Otricoli capoluogo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma snc (ex Strada dell'Ortera snc)

Numero pratica: 110/11 - Permesso di Costruire 35/11

Intestazione: --OMISSIS--

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

Note tipo pratica: Permesso di Costruire n. 35/11

Per lavori: Variante in corso d'opera per la realizzazione di una costruzione ricettiva e ricreativa

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/2011 al n. di prot. 5897

Rilascio in data 28/11/2011 al n. di prot. 7265

Abitabilità/agibilità in data 13/12/2011 al n. di prot. 7594

NOTE: Rilasciata AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 02/11 in data 28/11/2011 prot. n. 7256. Pratica Edilizia Agibilità n. 142/11 - riasciato Certificato di Agibilità n. 18/2011. Trattasi di AGIBILITA' PARZIALE riguardante l'unità immobiliare fg. 6 particella 537 sub. 5 con destinazione d'uso principale RISTORANTE.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra è presente un locale ripostiglio in luogo della prevista intercapedine di progetto.

Regolarizzabili mediante: tamponatura vano porta di ingresso al locale o regolarizzazione con il titolo edilizio necessario per il completamento delle opere previste al piano terra in quanto i locali internamente sono allo stato grezzo (privi di rifiniture ed impianti).

Tamponatura vano porta: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel lato nord-est al piano primo è stato realizzato un pic-

colavano in ampliamento utilizzato come accessorio del ristorante-bar (dispensa/retro cucina). Vedasi elaborato grafico allegato 1 alla presente relazione.

Regolarizzabili mediante: rimozione delle opere e rimessa in pristino della situazione assentita con l'ultimo titolo edilizio approvato.

rimozione e rimessa in pristino: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riguardo ai porticati del piano primo al servizio del ristorante, è necessario ripristinare quanto approvato con il Permesso di Costruire n. 35/11 in variante al P. di C. n. 21/06: "soluzione di chiusura temporanea per il periodo invernale al fine di agevolare l'utilizzo degli stessi come spazi per il servizio ristoro, tramite 'impiego di infissi di legno mobili con sistemi che agevolino il montaggio dei serramenti nel periodo invernale e lo smontaggio nel periodo estivo" (vedasi elaborato grafico allegato 1 alla presente relazione).

Regolarizzabili mediante: ripristino chiusura portici con infissi agevolmente rimovibili e rimozione delle pareti divisorie fisse realizzate all'interno dei porticati.

Ripristino chiusura portici mediante adattamento degli infissi al fine di agevolarne il montaggio e lo smontaggio come previsto nel titolo edilizio : € 14.000,00

Oneri Totali: **€ 14.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Fs per attrezzature sportive
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 ZONE Fs per attrezzature sportive Sono individuate nel territorio del comune di Otricoli le zone Fs per attrezzature sportive sia pubbliche che private. 1)-destinazione d'uso: In tali zone sono previste le seguenti destinazioni: edifici per attrezzature sportive o ricreative, d'interesse generale anche gestite e realizzate da privati, esercizi pubblici e locali di spettacolo, servizi di ristorazione, attività ricettive extralberghiere e all'aria aperta. Sono altresì consentite destinazioni commerciali per una superficie non superiore a mq 360, legate esclusivamente alla realizzazione e all'esercizio della destinazione sportiva. E' compatibile la destinazione, residenziale o altra destinazione, di fabbricati già esistenti inclusi nelle zone Fs. E' consentita la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti. Nella zona Fs sono altresì compatibili le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse generale. Norme di edificabilità: 2)-indice fondiario L'indice di edificabilità fondiaria delle zone Fs di nuova edificazione è uguale a 0,5 Mc/mq. Non è computabile nella capacità edificatoria indicata la

	<p>volumetria dei fabbricati esistenti. Non è computabile nella capacità edificatoria indicata la volumetria di copertura delle attrezzature sportive, e degli spogliatoi e dei servizi igienici annessi alle destinazioni di zona, siano essi realizzati in modo stabile o provvisorio. 3)-altezze e distanze In tutte le zone Fs non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 7,50 esclusi i comignoli. Per opere di copertura di ambienti con luce libera superiore a ml 12 non sono previsti limiti di altezza, purché il vano coperto sia ad un solo livello rispetto alla quota di campagna. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri. 4)-standards urbanistici Nelle zone Fs sono previsti spazi per parcheggi in rapporto alla superficie di attrezzatura Fs realizzata. Ogni 100 mq di superficie scoperta sono da realizzare 10 mq di parcheggi, escluse le aree destinate a viabilità. Ogni 10 mc di attrezzatura coperta sono da realizzare 2 mq di parcheggi, escluse le aree destinate a viabilità. E' altresì previsto un indice di piantumazione (alberi/ha) pari a 200 alb./ha. 5)-interventi e modalità di attuazione L'attuazione di tali zone è prevista con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale. Per interventi privati l'attuazione è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. Relativamente agli edifici esistenti nelle zone Fs sono comunque permesse con intervento diretto opere interne, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento fino al 15% della volumetria urbanistica esistente.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vedasi note)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile ricade all'interno di un'area assoggettata a vincolo paesaggistico L. 42/2004 s.m.i..

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Fs per attrezzature sportive
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 26 ZONE Fs per attrezzature sportive Sono individuate nel territorio del comune di Otricoli le zone Fs per attrezzature sportive sia pubbliche che private. 1)-destinazione d'uso: In tali zone sono previste le seguenti destinazioni: edifici per attrezzature sportive o ricreative, d'interesse generale anche gestite e realizzate da privati, esercizi pubblici e locali di spettacolo, servizi di ristorazione, attività ricettive extralberghiere e all'aria aperta. Sono altresì consentite destinazioni commerciali per una superficie non superiore a mq 360, legate esclusivamente alla realizzazione e all'esercizio della destinazione sportiva. E' compatibile la destinazione, residenziale o altra destinazione, di fabbricati già esistenti inclusi nelle zone Fs. E' consentita la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti. Nella zona Fs sono altresì compatibili le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse generale. Norme di edificabilità: 2)-indice fondiario L'indice di edificabilità fondiaria delle zone Fs di nuova edificazione è uguale a 0,5 Mc/mq. Non è computabile nella capacità edificatoria indicata la volumetria dei fabbricati esistenti. Non è computabile nella capacità edificatoria indicata la volumetria di copertura delle attrezzature sportive, e degli spogliatoi e dei servizi igienici annessi alle destinazioni di zona, siano essi realizzati in modo stabile o provvisorio. 3)-altezze e distanze In tutte le zone Fs non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 7,50 esclusi i comignoli. Per opere di copertura di ambienti con luce libera superiore a ml 12 non sono previsti limiti di altezza, purché il vano coperto sia ad un solo livello rispetto alla quota di campagna. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri. 4)-standards urbanistici Nelle zone Fs sono previsti spazi per parcheggi in rapporto alla superficie di attrezzatura Fs realizzata. Ogni 100 mq di superficie scoperta sono da realizzare 10 mq di parcheggi, escluse le aree destinate a viabilità. Ogni 10 mc di attrezzatura coperta sono da realizzare 2 mq di parcheggi, escluse le aree destinate a viabilità. E' altresì previsto un indice di piantumazione (alberi/ha) pari a 200 alb./ha. 5)-interventi e modalità di attuazione L'attuazione di tali zone è prevista con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale. Per interventi privati l'attuazione è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. Relativamente agli e-</p>

	difici esistenti nelle zone Fs sono comunque permesse con intervento diretto opere interne, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento fino al 15% della volumetria urbanistica esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vedasi note)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile ricade all'interno di un'area assoggettata a vincolo paesaggistico L. 42/2004 s.m.i..

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)

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

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di tufi a vista e blocchi in laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **tufi a faccia-vista** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **inesistente**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali del compendio immobiliare sono state determinate in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto dell'incidenza delle opere da ultimare nella porzione di fabbricato, nonché dei costi ed oneri da sostenere per le pratiche tecnico-amministrative necessarie per poter completare i lavori previsti nel progetto approvato, fino al rilascio del certificato di Agibilità dell'immobile. Nel valore di mercato determinato come di seguito riportato, è compreso quello dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 6 nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati (area esterna perimetrale al fabbricato e locale centrale termica al piano terra).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali piano terra internamente allo stato grezzo (destinazione di progetto sala da ballo)	sup reale lorda	289,00	1,00	289,00
		289,00		289,00

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)**

Trattasi di una porzione svolgentesi su parte del piano terra e intero piano primo dell'edificio ad uso ricettivo e ricreativo di due piani, con diritto ai beni comuni non censibili individuati con il subalterno 6 nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati (area esterna perimetrale al fabbricato e locale centrale termica al piano terra).

L'unità immobiliare destinata a ristorante - pub e accessori, ha una superficie lorda coperta complessiva di circa mq. 190,00 per locali principali ed accessori, circa mq. 75,00 di portico al piano primo, oltre a terrazzo perimetrale al piano primo avente una superficie netta complessiva di circa mq. 110,00.

La tipologia edilizia di progetto del piano terra è quella tipica delle zone artigianali-commerciali e, riconducibile ai caratteri architettonici dei fabbricati limitrofi.

La porzione di edificio al piano primo, dove si svolge l'attività di ristorazione è stata realizzata con una struttura in legno.

Le principali opere strutturali sono costituite da:

- fondazioni, pilastri e setti in c.a.;
- solai di interpiano con lastre prefabbricate tipo predalles;
- piano primo costituito da un prefabbricato completamente in legno.

L'accesso ai locali del ristorante (pub) posti al piano primo avviene direttamente dal parcheggio pubblico posto nel lato sud dell'edificio e a nord dalla strada dell'Ortera, attraverso le strutture di uso pubblico di proprietà del Comune di Otricoli (percorsi pedonali e rampe di scale).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS--- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **375,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna variabile, vedasi elaborati grafici allegati

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde con struttura in legno materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: presumibilmente in c.a. materiale: c.a. condizioni: per quanto potuto osservare sufficienti
Solai	tipologia: solaio di interpiano del tipo prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. al piano terra e legno al piano primo

condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **c.a al piano terra e legno al piano primo**condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole**

Pareti esterne

piano primo: **legno**

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle in cotto/gres** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

piano primo: **mattoni e piastrelle** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo con macchine interne per condizionamento e riscaldamento** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali in acciaio** diffusori: **canali in acciaio** condizioni: **sufficienti**

Note: Per l'unità immobiliare sub. 5 (ristorante-pub) la dichiarazione di conformità degli impianti installati risulta allegata al certificato di Agibilità n. 18/2011 rilasciato dal Comune di Otricoli con prot. 7594 del 13-12-2011 (certificato per parte funzionale dell'edificio).

Elettrico

tipologia: **con canalette a vista e sottotraccia** tensione: **tensione di alimentazione interna 400 V, 50 Hz trifase** condizioni: **sufficienti** conformità: **con DI.CO.**

Note: Per l'unità immobiliare sub. 5 (ristorante-pub) la dichiarazione di conformità degli impianti installati risulta allegata al certificato di Agibilità n. 18/2011 rilasciato dal Comune di Otricoli con prot. 7594 del 13-12-2011 (certificato per parte funzionale dell'edificio).

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Per l'unità immobiliare sub. 5 (ristorante-pub) la dichiarazione di conformità degli impianti installati risulta allegata al certificato di Agibilità n. 18/2011 rilasciato dal Comune di Otricoli con prot. 7594 del 13-12-2011 (certificato per parte funzionale dell'edificio).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Per l'unità immobiliare sub. 5 (ristorante-pub) la dichiarazione di conformità degli impianti installati risulta allegata al certificato di Agibilità n. 18/2011 rilasciato dal Comune di Otricoli con prot. 7594 del 13-12-2011 (certificato per parte funzionale dell'edificio).

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali del compendio immobiliare sono state determinate in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato. Nel valore di mercato determinato come di seguito riportato, è compreso quello dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 6 nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati (area esterna perimetrale al fabbricato e locale centrale termica al piano terra).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali piano primo (ristorante - pub)	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00
Locali accessori piano terra	sup reale lorda	45,00	0,60	27,00
Portico piano primo	sup reale lorda	75,00	0,40	30,00
Terrazzo perimetrale piano primo	sup reale netta	110,00	0,20	22,00
		375,00		224,00

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

La presente stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, ed il criterio adottato è quello della comparazione. La valutazione è stata eseguita per via sintetico-comparativa prendendo come parametro di riferimento il prezzo al mq. del parametro di riferimento dei comparabili più attendibili presi in considerazione, con indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nello stesso Comune o in quelli limitrofi, oggetto di recenti compravendite, applicando gli opportuni correttivi, in considerazione delle oggettive caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di valutazione, nonché dell'entità dei costi necessari per l'esecuzione delle opere mancanti per l'ultimazione della costruzione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale di Terni - Territorio.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella Provincia di Terni.

Consultazione del listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni ed osservatorio immobiliare del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali piano terra internamente allo stato grezzo (destinazione di progetto sala da ballo)	289,00	€ 500,00	€ 144.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.500,00
Valore corpo			€ 144.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.500,00

B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub). Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali piano primo (ristorante - pub)	145,00	€ 1.100,00	€ 159.500,00
Locali accessori piano terra	27,00	€ 1.100,00	€ 29.700,00
Portico piano primo	30,00	€ 1.100,00	€ 33.000,00
Terrazzo perimetrale piano primo	22,00	€ 1.100,00	€ 24.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 246.400,00
Valore corpo			€ 246.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 246.400,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 246.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-porzione di fabbricato con destinazione di progetto a sala da ballo	Negozi, botteghe [C1]	289,00	€ 144.500,00	€ 144.500,00
B-porzione di fabbricato con destinazione ristorante (pub)	Negozi, botteghe [C1]	224,00	€ 246.400,00	€ 246.400,00

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%)

€ -58.635,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ -17.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Importo forfettario per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)

€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 314.265,00**8.6 Regime fiscale della vendita**

Trattandosi di cessione da parte di soggetto passivo IVA, la vendita è soggetta ad IVA oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Data generazione:

28-03-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta

Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto degli immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Planimetrie UIU-Elaborato Planimetrico;
- 5)-Visure storiche Catasto Terreni e Fabbricati;
- 6)-Copia pagina vecchi registri del Nuovo Catasto Terreni;
- 7)-Copie Permesso di Costruire rilasciato dal Comune e Agibilità;
- 8)-Tavole del progetto approvato (variante);
- 9)-Copia certificato Collaudo Statico Strutture;
- 10)-Copia comunicazione Agenzia delle Entrate (contratti di locazione);
- 11)-Copia atto notarile di provenienza;
- 12)-Visura storica camerale della società eseguita;
- 13)-Ispezioni Ipotecarie.