

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **30/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Eleonora LUCIANI**

ALLEGATO 10

PERIZIA OMISSIS

Esperto alla stima: **Geom. Andrea Turchetti**

Codice fiscale: TRCNDR63C03L117C

Partita IVA: 00462560558

Studio in: Viale C. Battisti n.45 - 05100 Terni

Telefono: 0744.427020

Cell: 333.7509502

Email: turchetti_a@libero.it

Pec: andrea.turchetti@geopec.it





Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **30/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - VIALE DELLO STAD-
DIO 29/35



Esperto alla stima: Geom. Andrea Turchetti
Codice fiscale: TRCNDR63C03L117C
Studio in: Viale C. Battisti 45 - 05100 Terni
Email: turchetti_a@libero.it
Pec: andrea.turchetti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Corpo: A - DEPOSITO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 113, particella 208, subalterno 20, indirizzo VIALE DELLO STADIO n. 29, piano S1, comune TERNI, categoria C02, classe 9, consistenza 373 mq, rendita € 1541,11 €

Corpo: B - DEPOSITO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 113, particella 208, subalterno 18, indirizzo VIALE DELLO STADIO n. 35, piano S1, comune TERNI, categoria C02, classe 7, consistenza 16 mq, rendita € 47,93 €

2. Stato di possesso

Bene: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Corpo: A - DEPOSITO

Possesso: Libero

Corpo: B - DEPOSITO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Corpo: A - DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Corpo: A - DEPOSITO

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - DEPOSITO

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Corpo: A - DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Corpo: A - DEPOSITO

Misure Penali: NO

Corpo: B - DEPOSITO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Corpo: A - DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale dello Stadio 29-35 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

Valore complessivo intero: 80.517,50





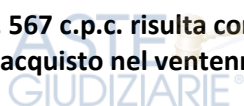
Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Viale dello Stadio 29-35



Lotto: 001 - VIALE DELLO STADIO 29/35

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 - DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale dello Stadio 29-35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 113, particella 208, subalterno 20, indirizzo VIALE DELLO STADIO n. 29, piano S1, comune TERNI, categoria C02, classe 9, consistenza 373 mq, rendita € 1541,11 €
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale dello Stadio 29-35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 113, particella 208, subalterno 18, indirizzo VIALE DELLO STADIO n. 35, piano S1, comune TERNI, categoria C02, classe 7, consistenza 16 mq, rendita € 47,93 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta una difformità tra la planimetria catastale depositata agli uffici dell' "Agenzia del Territorio e il sopralluogo effettuato, riguardante la presenza di una tramezzatura divisoria interna non presente in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento della tramezzatura interna al locale

Variazione catastale: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il contesto dove è ubicato l'immobile è caratterizzato da un tessuto urbano già identificato, con destinazione prevalentemente residenziale, che si sviluppa a ridosso del centro città, precisamente nella zona ovest. Nello specifico i manufatti presenti in quest'area sono delle palazzine di 3/4 livelli. La rete viaria si caratterizza da una arteria principale (Viale dello Stadio) con ampia carreggiata a quattro corsie. Sfociano su questa via principale una serie di strade secondarie ad un senso di marcia che consentono il collegamento diretto con il centro città.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti (sufficiente), Bar/Pasticceria (sufficiente), Negozi (sufficiente), Supermercato (sufficiente), Scuole (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Terni.

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus 50 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Viale dello Stadio 29-35
Libero

Identificativo corpo: B - DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Viale dello Stadio 29-35
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 OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 27/10/2016 ai nn. 31191/17156

Dati precedenti relativi ai corpi: A - DEPOSITO

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Notaio Clericò Vincenzo in data 27/10/2016 ai nn. 31191/17156

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario C/o Tribunale di Terni in data 13/02/2024 ai nn. 238/2024 iscritto/trascritto a Terni in data 26/02/2024 ai nn. 2044/1545;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - DEPOSITO

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario C/o Tribunale di Terni in data 13/02/2024 ai nn. 238/2024 iscritto/trascritto a Terni in data 26/02/2024 ai nn. 2044/1545;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

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 - DEPOSITO****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Viale dello Stadio 29-35****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2173,31.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - DEPOSITO****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Viale dello Stadio 29-35****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedi quanto riportato nel corpo A**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/06/2000 al 12/02/2015 . In forza di Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/10/2005 al 12/02/2015 . In forza di Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Dati precedenti relativi ai corpi: A – DEPOSITO**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/2000 al 12/02/2015 . In forza di Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/10/2005 al 12/02/2015 . In forza di Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale dello Stadio 29-35

Numero pratica: 506

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/04/1962 al n. di prot. 506

Abitabilità/agibilità in data 26/06/1963 al n. di prot. 12342

Dati precedenti relativi ai corpi: A - DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale dello Stadio 29-35

Numero pratica: 46778

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione posti auto su lastrico condominiale

Rilascio in data 21/09/1999 al n. di prot. 46778

Dati precedenti relativi ai corpi: A - DEPOSITO

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta essere, per una porzione, autorizzato con Licenza Edilizia n.506 del 05/04/1962, per la quale è stata rilasciata relativa abitabilità prot. 12342 del 26/06/1963, e per la restante parte risulta essere conforme in quanto, a seguito di indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata, è emerso che se per un immobile è stata rilasciata la relativa agibilità e si dimostra che è stato edificato in data antecedente al 1967, lo stesso risulta essere autorizzato a livello urbanistico-edilizio.

Nel caso di specie l'immobile, identificato attualmente al sub 20, risulta generato dalla fusione del sub 19 e sub 13 ed il sub 19, deriva dal precedente sub 14; dalla planimetria dello stesso si evince che l'immobile in questione è stato accatastato in data 20/06/1963 pertanto in data antecedente al 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - DEPOSITO



Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile, identificato attualmente al sub 18, deriva dal precedente sub 14; dalla planimetria dello stesso si evince che l'immobile in questione è stato accatastato in data 20/06/1963 pertanto in data antecedente al 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 307 DEL 15/12/2008
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A - DEPOSITO****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 307 DEL 15/12/2008
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO****Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A - DEPOSITO**

L'unità immobiliare oggetto di perizia, destinata a locale deposito, si sviluppa su un solo livello posto al piano seminterrato, accessibile da una rampa carrabile con ingresso diretto da viale dello Stadio. La struttura portante è in cemento armato, con solaio piano di copertura ricoperto da guaina bituminosa e finestre a nastro alte in ferro.

L'ingresso avviene tramite una porta a tre ante in alluminio anodizzato e vetro.

Internamente l'ambiente è suddiviso in diversi locali ed un piccolo wc di servizio. Visto lo stato di abbandono dell'immobile tutte le finiture, pavimenti e pareti, risultano in pessimo stato di manutenzione.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350,20**

E' posto al piano: S1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30 mt (altezze variabili)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il locale risulta in completo stato di abbandono, pertanto in un conseguente cattivo stato di manutenzione e conservazione, sia per quanto riguarda le finiture, pavimenti e pareti, sia in merito alla parte impiantistica.

Si segnalano fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana in prossimità degli infissi perimetrali e in alcuni tratti del soffitto che si trova a diretto contatto con l'esterno.

Da una verifica effettuata sulla copertura piana condominiale dell'immobile, adibita a terrazzo, è emerso che i fenomeni di infiltrazione sottostanti sono probabilmente dovuti allo stato di usura della guaina di copertura, conseguente ad una scarsa manutenzione della stessa, come visibile dalla documentazione fotografica allegata.

Pag. 10
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

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

Infissi esterni

tipologia: **vasistas** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **scarse****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup reale netta	250,00	1,00	250,00
Locale deposito	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
Locale deposito	sup reale netta	9,90	1,00	9,90
Locale deposito	sup reale netta	6,80	1,00	6,80
Wc	sup reale netta	3,20	1,00	3,20
Locale deposito	sup reale netta	46,50	1,00	46,50
Locale deposito	sup reale netta	21,30	1,00	21,30
		350,20		350,20



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Terni

Tipo di destinazione:

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - DEPOSITO**

L'unità immobiliare oggetto di perizia, destinata a locale deposito, si sviluppa su un solo livello posto al piano seminterrato, accessibile da una rampa carrabile con ingresso diretto da viale dello Stadio. La struttura portante è in cemento armato, con solaio piano di copertura, il prospetto frontale è interamente formato da un infisso in alluminio anodizzato e vetro che consente sia l'accesso al locale tramite porta battente che il ricambio d'aria e illuminazione naturale. Risulta dotata inoltre di serranda avvolgibile. Internamente l'ambiente è formato da un locale rettangolare ed un piccolo ripostiglio.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: S1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30 mt (altezze variabili)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il locale risulta in sufficiente stato di manutenzione.

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

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Terni

Tipo di destinazione:

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 800



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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, che è lo scopo dell'incarico affidato, il sottoscritto adotta il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato per il compendio di tipo residenziale.

Quanto sopra scaturisce tramite la formazione di una scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili analoghi, tenendo conto inoltre di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche proprie del bene in oggetto. Per la valutazione dell'immobile, oltre che delle considerazioni innanzi espresse, si è tenuto conto anche delle peculiari caratteristiche del bene con particolare riferimento all'esposizione, all'ubicazione e a quant'altro possa obiettivamente influire sulla determinazione del valore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 1° semestre del 2024;

Altre fonti di informazione: L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

8.3 Valutazione corpi:**A - DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito	250,00	€ 250,00	€ 62.500,00
Locale deposito	12,50	€ 250,00	€ 3.125,00
Locale deposito	9,90	€ 250,00	€ 2.475,00
Locale deposito	6,80	€ 250,00	€ 1.700,00
Wc	3,20	€ 250,00	€ 800,00
Locale deposito	46,50	€ 250,00	€ 11.625,00
Locale deposito	21,30	€ 250,00	€ 5.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.550,00
Valore corpo			€ 87.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.550,00

B - DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale deposito	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	350,20	€ 87.550,00	€ 87.550,00
B - DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

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%)	€ 14.332,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
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:	€ 80.517,50
---	-------------

Data generazione:
25-03-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Turchetti

