

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI**

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **54/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01

Esperto alla stima: Dr. Alessandro Petroni

Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L

Studio in: Via De Filis, 7 - Terni

Telefono: 0744-388747 - 3478841909

Email: alex.petroni@virgilio.it

Pec: alessandro.petroni@geopec.it

Lotto : N.1

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:ASTE
GIUDIZIARIE® **CORPO A**ASTE
GIUDIZIARIE®**Fabbricato costruito per esigenze commerciali sito in Terni, Via dell'Impresa n.7****Quota e tipologia del diritto**

OMISSIS (Codice Fiscale : OMISSIS), con sede a Viterbo, Largo Francesco Nagni, 15 - Proprietario per 1000/1000.

Eventuali comproprietari : Nessuno

La prima unità immobiliare è censita al catasto dei Fabbricati del Comune di Terni al foglio 103, particella 1252 sub 2, Via dell'Impresa, 7, piano T-1, categoria D/8, rendita €.6.676,00.

La seconda unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al foglio 103, particella 1252 sub 3, Via dell'Impresa, 7 piano T-1, categoria D/7, rendita €.5.850,00.

La particella 1252 deriva dalle particelle 671 sub 17 (ex 671 sub 3) e 792 entrambe soppresse a seguito di Tipo Mappale n.4106 del 17.01.2014.

Millesimi di proprietà di parti comuni: La particella 1252 sub 1 del Foglio 103 di Terni (bene comune non censibile) è comune ai sub 2 e sub 3 della particella 1252 del foglio 103 di Terni. Trattasi di un'area esterna destinata a parcheggi e spazio di manovra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali regolarizzabili mediante : presentazione presso l'Ufficio del Territorio di Terni della planimetria aggiornata e relativo DO.C.FA.

Descrizione delle opere da sanare: le difformità hanno riguardato l'unità immobiliare censita con il sub 3 utilizzata come deposito-magazzino più precisamente : il vano posto all'estremità (lato nord) è stato demolito al suo posto è stata realizzata una tettoia a copertura dei motori delle celle frigorifero ; il fondello che divideva all'interno le due unità immobiliari è stato rimosso ampliando di fatto il locale riservato all'esposizione dei prodotti ; la cella frigorifero posta all'estremità nord è stata divisa in due tramite la realizzazione di un tramezzo creando due locali frigo ; all'ingresso principale dove avviene il carico e lo scarico della merce è stato realizzato un muro in cartongesso della profondità di m.4,70. Redazione e presentazione delle planimetrie aggiornate con relativo DO.C.FA. costo presunto €.1.000,00.

Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®**2.****DESCRIZIONE GENERALE**ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di un corpo di fabbrica (capannone) suddiviso in due unità immobiliari destinate ad attività produttive costituite da locali riservati in parte ad esposizione dei prodotti destinati alla vendita mentre i restanti locali a deposito-magazzino. Completa il compendio un'area esterna che circonda il fabbricato su tre lati. L'area sita sul fronte strada è utilizzata per circa una metà come parcheggio sia per i dipendenti che per i clienti mentre la restante è riservata allo scarico e al carico della merce.

La prima unità immobiliare (foglio 103 p.IIa 1252 sub 2) è costituita, al piano terra da un ampio locale commerciale con esposizione dei prodotti destinati alla vendita, da quattro locali ufficio e un servizio igienico con antibagno. Tramite una scala interna in ferro si accede al piano superiore utilizzato per la sua maggiore superficie a deposito di materiale non deperibile mentre la restante ad ufficio. L'altra unità immobiliare (foglio 103 p.IIa 1252 sub 3) è utilizzata come deposito-magazzino suddivisa in celle frigorifero per la conservazione di derrate alimentari deperibili mentre la restante superficie viene utilizzata come deposito di prodotti non deperibili. E' presente, altresì, un locale spogliatoio, un bagno con relativo antibagno. Al primo piano, a cui si accede tramite una scala interna in ferro, è sito un locale mensa in realtà è adibito a deposito della merce scaduta (come riportato in un cartello affisso sul vetro).

Il collegamento fra le due unità immobiliari avviene sia pedonalmente, tramite un corridoio-disimpegno che con mezzi meccanici (muletto).

L'utilizzo del muletto per la movimentazione della merce avviene grazie ad un ampio passaggio che collega le due unità immobiliari.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale-commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona : presenza di sportelli bancari, attività commerciali, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Narni, Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche : Corsa dell'Anello di Narni, zona archeologica di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: linee urbane ed extraurbane

3. STATO DI POSSESSO:

L'intero compendio immobiliare risulta occupato dalla OMISSIS con sede a Viterbo, con contratto di locazione stipulato in data 31.12.2024, al canone mensile dell'importo di euro 3.000,00. Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.. Il contratto è stato registrato a Viterbo il 31.12.2024 al n.255 Serie 3T. La durata del contratto è di anni 6 rinnovabile per ulteriori anni 6 ; scadenza 31.12.2030.

La disdetta del contratto da parte di uno dei due contraenti deve avvenire almeno un anno prima della scadenza.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento.

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: nessuno.

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** a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro OMISSIS; derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario. Importo dell'ipoteca: €1.900.000,00 ; importo del capitale: € 950.000,00 ; rogito Dr. Massimiliano Pensato notaio a Vetralla (VT) del 19.06.2012, rep. 1546/1235; ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 26.06.2012 al n.6725/673.

- **Ipoteca giudiziale** a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO

SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro OMISSIS; derivante da Decreto Ingiuntivo ; importo dell'ipoteca: € 92.200,00; importo del capitale: € 54.407,04 ; rogito Tribunale di Viterbo del 17.04.2013, rep. 489; ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 03.04.2014 al n. 2935/276.

- **Ipoteca** a favore dell'**Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma** – domicilio ipotecario eletto a Viterbo contro OMISSIS ; Importo del capitale: €.109.854,02 ; importo dell'ipoteca 219.709,04 ; ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 30.08.2019 al n. 8766/1117.

- **Ipoteca** a favore dell'**Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma** – domicilio eletto a Viterbo contro OMISSIS ; importo del capitale: €.154.907,51; importo dell'ipoteca €.309.815,02 ; ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29.08.2024 al n.9349/1071.

- **Ipoteca** a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma – domicilio eletto a Viterbo contro OMISSIS ; importo del capitale: €.85.069,88 ; importo dell'ipoteca € 170.139,76 ; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29.08.2024 al n.9351/1073.

4.2.2 Pignoramenti :

- **Pignoramento** a favore della **BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** contro OMISSIS; derivante da Atto Giudiziario - rogito Tribunale di Viterbo del 09.05.2025 rep. n.1639; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 05.06.2025 al n.6219/4893.

4.2.3 Altre trascrizioni : nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti : nessuna

4.3 Misure Penali : nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale :

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00. 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: 0,00. Trattasi di bene (capannone industriale) privo di condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI** - limitatamente al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica : Non presente

Indice di prestazione energetica : G

Note Indice di prestazione energetica : Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : Non c'è prelazione da parte dello Stato

Avvertenze ulteriori: Vedere la Certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 04.12.2025 allegata alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario attuale : OMISSIS con sede a Viterbo dal 25.07.2003, a seguito di atto di compravendita a rogito Dr. Luciano D'Alessandro, notaio a Viterbo, del 25.07.2003, Rep. n.414866 ; trascritto presso la Conservatori dei RR.II di Terni, in data 27.08.2003, al n.9541/6617.

Note: L'atto di compravendita di cui sopra ha interessato sia la particella 792 del foglio 103 di Terni che la particella 671 sub 3 del foglio 103 di Terni, successivamente, con

dichiarazione del 29.01.2014 presentata presso la Direzione Provinciale – Territorio (ex catasto), avente come causale: diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n.1429/2014), le particelle di cui sopra assumevano gli attuali identificativi : Foglio 103 di Terni, particella 1252 sub 2 e particella 1252 sub 3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato industriale sito a Terni, Via dell'Impresa n.7

Numero pratica: Licenza Edilizia N.7279 del 10.04.1976 e successiva variante n.27322 del 12.11.1976 (Pratica Edilizia iniziale).

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un capannone industriale e magazzini

Oggetto: Progetto di un capannone industriale e magazzini in Località Campomaggio-Terni

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

L'agibilità è stata rilasciata il 16 aprile 1980.

I dati sopra riportati sono riferiti al titolo edilizio iniziale ovvero quello che ha dato origine alla struttura. Successivamente il capannone è stato frazionato e una parte venduto (quello oggetto della presente procedura). La parte del capannone trasferita è stata frazionata (senza titolo edilizio) dalla maggiore consistenza e la porzione trasferita è stata oggetto di lavori (presumo in data antecedente alla variazione catastale (2014 e dichiarati nel DOCFA nell'anno 2012) senza presentare al Comune di Terni nessuna domanda tale da richiedere il rilascio del titolo abilitativo.

7.1 Conformità edilizia

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Sono state riscontrate delle difformità Edilizie in quanto i lavori sono stati realizzati senza il relativo titolo abilitativo.

Per quanto sopra dichiaro la non conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica :

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.307 del 15.12.2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	

Note sulla conformità : Non sono in grado di dare una risposta ai quesiti richiesti per i seguenti motivi:

1) In data 26.11.2025 effettuavo una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Terni – Direzione Pianificazione Territoriale – Edilizia Privata – l'Ente Comune mi inviava due titoli riferiti all'anno 1976, titoli che riguardavano la costruzione del capannone nonostante nel modello della richiesta avessi indicato titolo/i rilasciato/i dall'anno 2003 ad oggi. Preciso l'anno 2003 è riferito alla data di acquisto del compendio immobiliare da parte della Soc. "OMISSIS" dalla Società OMISSIS

Contattato telefonicamente il tecnico addetto al servizio (richiesta accesso agli atti) mi comunicava l'esistenza di due titoli rilasciati a nome della OMISSIS che riguardavano un deposito ad uso privato di

carburanti e la recinzione, entrambi importanti, ma al momento ininfluenti con i lavori realizzati all'interno del capannone.

2) Successivamente contattavo telefonicamente, dopo avere inviato due PEC senza ottenere una risposta, il tecnico che ha curato per conto della Società eseguita l'aggiornamento catastale (OMISSIS) il quale rispondeva che non aveva predisposto nessuna pratica urbanistica da presentare al Comune di Terni per conto della OMISSIS.

Per quanto sopra, in mancanza di riscontri oggettivi, non sono in grado di rispondere ai quesiti relativi alla conformità urbanistica deducendo che tutte le opere eseguite sono da considerarsi abusive a meno che non vengo smentito dalla proprietà producendo documentazione al riguardo.

Per rendere conforme la struttura così come rilevata in sede di sopralluogo occorre presentare al Comune di Terni una richiesta a Sanatoria al fine di regolarizzare tutte le situazioni difformi sia da un punto di vista statico-edilizio che impiantistico.

Le opere da sanare riguardano il frazionamento dell'intero capannone in quanto dalla struttura iniziale solo una parte è oggetto di esecuzione, le opere statiche che hanno interessato la realizzazione di un soppalco, gli impianti (elettrico, termo-idraulico e antincendio). Per sanare tutti i lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ivi comprese le sanzioni amministrative, le spese tecniche riguardanti la pratica edilizia-strutturale, le certificazioni di rispondenza degli impianti eseguite da imprese specifiche, si stima un somma di denaro compresa fra un minimo di euro 15.000,00 ad un massimo di euro 20.000,00 ; importo da detrarre dal valore capitale.

Un discorso a parte occorre farlo per sia per la tettoia che per l'avancorpo realizzati nel lato retrostante il capannone, la prima è una tettoia a copertura dei motori delle celle frigorifere mentre l'altro è una protezione ad un ingresso secondario entrambi non presenti nel titolo edilizio iniziale rilasciato nell'anno '76.

Per quanto sopra, il sottoscritto è dell'avviso che trattandosi di strutture facilmente rimovibili in caso di non accoglimento della relativa richiesta di sanatoria da parte dell'Ente Comune potrebbero essere smontate.

In questo caso il relativo costo per lo smontaggio è stimato in una forbice che varia da un minimo di €.3.000,00 ad un massimo di €.5.000,00.

Per quanto concerne la destinazione d'uso (struttura adibita parte a magazzino e parte alla vendita all'ingrosso) disponendo delle relative autorizzazioni commerciali presumo che questo aspetto non debba rientrare nella sanatoria edilizia.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali**

Trattasi di parte di capannone industriale suddiviso in due unità immobiliari, con diritto sull'area esterna censita al foglio 103 di Terni con la particella 1252 sub 1 (bene comune non censibile) destinata per circa una metà ad area di parcheggio mentre la restante superficie per manovra dei mezzi per il carico e lo scarico della merce. Le due unità immobiliari sono destinate parte ad attività commerciale (esposizione-vendita) e parte a magazzino-deposito. L'area esterna è risultata delimitata nel suo intero perimetro. Nel lato est confina con la pubblica Via (Via dell'Impresa) dove sono presenti due cancelli in ferro con comando elettrico a distanza. L'apertura e la chiusura avviene per scorrimento orizzontale. Il lato sud-ovest è delimitato con elementi prefabbricati grigliati, il lato nord con la rete metallica sostenuta da paletti mentre il lato est con elementi prefabbricati. La prima unità immobiliare, censita al foglio 103 con la particella 1252 sub 2, è disposta su due piani : al piano terra troviamo un ampio locale commerciale oltre a quattro locali destinati ad uffici, completa l'unità immobiliare al piano terra un locale tecnico, un bagno con relativo antibagno. L'ingresso principale all'attività commerciale avviene nel lato sud-est dove sono presenti due porte : la prima comunica direttamente con l'esterno mentre l'altra è ubicata all'interno ed è dotata di apertura automatica. Tramite una scala interna in ferro si accede al piano superiore (primo). La superficie del piano primo è stata ricavata previa realizzazione di un soppalco avente la struttura portante sia orizzontale che verticale in ferro ; l'ampio locale che ne è derivato

è destinato a deposito di beni non deperibili, completa il piano primo due locali destinati ad ufficio. L'altra unità immobiliare, censita al foglio 103 con la particella 1252 sub 3, il piano terra è utilizzato a deposito-magazzino suddiviso parte a celle frigorifero per la conservazione di derrate alimentari deperibili mentre la restante superficie a deposito di merce non deperibile, completa il piano terra un servizio igienico e un locale spogliatoio per i dipendenti. Il piano primo, a cui si accede tramite una scala in ferro, è presente un locale destinato a mensa (come indicato nella planimetria di accatastamento) di fatto è destinato a deposito della merce scaduta (rilevato da un cartello apposto sulla porta). Un corridoio-disimpegno mette in comunicazione le due unità immobiliari. Il collegamento con le due unità immobiliari avviene anche nell'estremità nord tramite un'ampia apertura utilizzata dai mezzi meccanici per la movimentazione della merce.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS (Cod. Fiscale: OMISSIS) con sede a Viterbo, Via dell'Industria, 39 - Proprietario per 1000/1000.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.835,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato ristrutturato nell'anno 2012 (data desunta dal DO.C.FA.).

le altezze interne sono variabili ; i locali al piano terra (sub 2 e 3) hanno un'altezza pari a m.5,40; gli uffici al piano terra del sub 2 : m.2,75 (3 locali) e 2,45 (un ufficio e il bagno) : al piano primo sub 2 : soppalco m.2,25 - uffici m.2,38.

Note : nelle planimetrie di accatastamento depositate presso l'ex catasto di Terni si rilevano le altezze di ogni singolo locale e verificate dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Il fabbricato è composto da due (2) piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale : buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: prefabbricate in c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: scorrevole materiale : ferro apertura : elettrica condizioni: buone

Infissi interni : tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
porte e finestre

Pavimentazione interna materiale: pavimento di tipo industriale condizioni: buone

Pavimentazione esterna materiale: asfalto condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro con apertura automatica : condizioni: buone

Impianti:

Antincendio accessibilità VV.FF. Condizioni : non valutabili

Condizionamento tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: convettori condizioni: buone conformità: non esiste il certificato di collaudo

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 380 V condizioni: buone conformità: non esiste il certificato di collaudo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento
Impianto a norma
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento
Impianto a norma
Esiste la dichiarazione di conformità	non esiste il certificato di collaudo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non esiste la certificazione di conformità

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio
Esiste certificato prevenzione incendi	non esiste il certificato di prevenzione incendi

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Gli scarichi delle acque nere sono allacciati alla rete fognaria esistente

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Esposizione-direzionale	superficie netta	325,00	1,00	325,00
Magazzini-deposito	superficie netta	1.090,00	1,00	1.090,00
Uffici	superficie netta	290,00	1,00	290,00
Soppalco in ferro	superficie netta	130,00	1,00	130,00
		1.835,00		1.835,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Per attribuire al lotto il suo valore il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di costo di costruzione o ricostruzione", adottando il procedimento sintetico per comparazione basato sul più probabile costo che un imprenditore ordinario spenderebbe per realizzare una struttura simile opportunamente decurtato in base alla vetustà. Il criterio si basa sul probabile costo sintetico riferito al metro quadro tenuto conto delle particolarità costruttive. Il motivo che mi ha portato ad adottare il criterio del più probabile costo di costruzione o di ricostruzione è dovuto alla mancanza di beni simili o similari interessati da recenti compravendite in quanto trattasi di beni particolari realizzati per specifiche esigenze lavorative o particolari destinazioni e quindi non paragonabili con altre tipologie costruttive. Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi al più probabile costo di costruzione il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato presso Ditte Edili che hanno realizzato recentemente delle strutture (capannoni industriali) aventi la stessa destinazione d'uso (locali deposito e commerciale). Un'ulteriore ricerca ha avuto per oggetto la consultazione di riviste specifiche le quali pubblicano periodicamente i dati riferiti a contrattazioni effettivamente realizzate, avvalendosi anche dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferiti alle valutazioni di tipologie immobiliari ricadenti nel territorio del Comune di Terni. Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto della tipologia dell'immobile, l'anno di costruzione, la destinazione d'uso, il collegamento con le linee urbana ed extraurbana, la presenza di altre realtà produttive, la vicinanza con il centro cittadino, nonché dei servizi in genere, oltre a qualsiasi elemento che contribuisce alla formazione del giudizio di stima. Una particolare riflessione è quella relativa all'ubicazione, anche se periferica, ma prossima all'area industriale della ex Montecatini con elevato numero di attività produttive nonché ad un elevato tasso abitativo. Per quanto sopra relazionato, il sottoscritto ha raccolto una serie di valori unitari i quali oscillano da un minimo di €.400,00/mq. ad un massimo di €.550,00/mq.. I predetti valori si riferiscono al più probabile costo di costruzione riferito alla superficie netta della struttura. Nel valore unitario è stato ricompreso anche il valore dell'area esterna non occupata dal manufatto e destinata ad area di parcheggio (Foglio 103 n.1252 sub 1 bene comune non censibile). Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di €.600,00/mq. più probabile valore di costo di costruzione per l'unità immobiliare destinata a esposizione-direzionale e €.500,00 per l'unità immobiliare a deposito-magazzino €.450,00/mq. Per gli uffici ed €.270,00 per il soppalco ; nei predetti valori unitari è stato ricompreso anche il valore dell'area esterna e migliorie realizzate oltre che della vetustà della struttura.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni ; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ; Ufficio tecnico del

Comune di Terni ; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare :
Agenzie immobiliari operanti sul territorio ; Altre fonti di informazione: Agenti
immobiliari con esperienza lavorativa nella Città di Terni.

8.3

Valutazione :

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Stima sintetica comparativa parametrica € 905.600,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Esposizione-direzionale	325,00	€ 600,00	€. 195.000,00
Magazzini-deposito	1.090,00	€ 500,00	€. 545.000,00
Uffici	290,00	€ 450,00	€. 130.500,00
Soppalco in ferro	130,00	€ 270,00	€. 35.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€. 905.600,00

Valore Finale

€. 905.600,00

Valore corpo

€ 0,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€. 905.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€. 905.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore medio	Valore della quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali	1.835,00		€.905.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita

€.135.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 26.000,00

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:

€.743.250,00

Data generazione:

19.01.2026

L'Esperto alla stima

Dr. Geom. Alessandro Petroni