



TRIBUNALE DI TERNI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Liquidazione Giudiziale
OMISSIS



N. Gen. Rep. **000023/24**



Giudice Delegato Dr. Cludia TORDO CAPRIOLI
Curatore Avv. Leonardo VECCHIONE



ELABORATO PERITALE



LOTTO 2



Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910537



con studio in Narni (Terni) Via della Doga, 71



cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancuti@gmail.com



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr. Cludia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Beni in Terni (Terni) Via XX Settembre n. Omissis
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Terni (Terni) Via XX Settembre n. Omissis.

Composto da Unico locale al Piano Terra del palazzo. Forma planimetrica rettangolare superficie lorda totale di circa mq 30. Ampia apertura d'ingresso con vetrata in alluminio anodizzato con incorporata porta vetrata a 2 ante battenti, apertura con saracinesca metallica motorizzata. Internamente altezza utile m 3,76, pavimento in piastrelle di calcestruzzo con finitura in graniglia levigata, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, impianto elettrico con canalina in vista. Non si rilevano altri impianti.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS..... foglio 122 mappale 35 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, superficie catastale Totale: 32 mq, composto da vani 30 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 75,92.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord e Est con vano scala del palazzo a Ovest con area corte del palazzo.

Note: Compresi i proporzionali diritti su tutte le parti comuni del palazzo come da regolamento di condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica. Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche.

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI

Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Il locale oggetto di stima fa parte di un palazzo di 9 piani residenziale con piano terra ad uso commerciale e magazzini. In zona semicentrale posta a sud della città nelle vicinanze del centro commerciale Cospea. Il palazzo affaccia su Via XX Settembre ed è compreso tra la stessa via, Via Pastrengo e Via Montebello, unica area comune del palazzo è il lastrico solare al piano terra posto sul lato Ovest, ampio lastrico solare con accesso solo pedonale e delimitato da ringhiera metallica. L'ingresso del palazzo è posto sul lato Ovest attraverso il lastrico al civico n. 68 di Via XX Settembre, la via è una strada trasversale che collega Corso del Popolo con Viale Villa Franca, a traffico abbastanza sostenuto. Il palazzo è stato edificato nel 1965-66, esternamente si presenta in buone condizioni, paramento in cortina di mattoni, sottofinestre tinteggiate colore rosso, frontalini e marcapiani in colore grigio. Il piano terra le murature sono tinteggiate colore ocra chiaro e pilastri in grigio. Il locale magazzino oggetto della presente è posto sulla facciata laterale che affaccia sul lastrico al civico n. 68/B a fianco al portone d'ingresso del palazzo.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Carsulae, Narni.
 Collegamenti pubblici (km): superstrada (4), ferrovia (3,4), autobus (,1).

3. STATO DI POSSESSO: Libero

Presenza di beni mobili della procedura

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:

4.2. Le spese di cancellazione sono previste a carico dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **OMISSIS.....**, **CON SEDE IN TERNI, contro OMISSIS.....**, a firma di Tribunale Ordinario di Terni in data 29/10/2024 ai nn. 11287/2024 di Rep. iscritto a Terni in data 14/11/2024 ai nn. 1453 di formalità
 importo ipoteca: Euro 60.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **OMISSIS.....** **CON SEDE IN TERNI, contro OMISSIS.....**, a firma di Tribunale Ordinario di Terni in data 10/12/2024 ai nn. 12711/2024 di Rep. iscritto a Terni in data 20/12/2024 ai nn. 1671 di formalità
 importo ipoteca: Euro 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
 Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
 Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Liquidazione Giudiziale derivante da sentenza di liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS..... E C. E DEL SOCIO OMISSIS..... contro OMISSIS..... E C. e del socio OMISSIS..... a firma di Tribunale di Terni in data 13/12/2024 ai nn. 39 di Rep. trascritto a Terni in data 27/12/2024 ai nn. 10760 di formalità

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il Titolo Edilizio Licenza di Costruzione n. 26696 del 23/09/1964 originario, presentato per la costruzione del palazzo non contiene la divisione al piano terra commerciale. Era in uso a quel tempo che la suddivisione fosse presente solo alla richiesta di abitabilità. L'agibilità è stata rilasciata in data 19/04/1966, la planimetria catastale attuale è stata presentata in data 22/03/1966, prima del rilascio abitabilità e rappresenta l'attuale magazzino sub 1 nella sua configurazione salvo alcune imprecisioni dovute alla scala di rappresentazione e alle tolleranze catastali si veda conformità catastale. L'abitabilità rilasciata parla di 39 appartamenti e 9 negozi, all'epoca i locali accessori non venivano presi in considerazione ma il magazzino era comunque già esistente al sopralluogo del tecnico comunale in data 13/04/1966, si rileva dalla scheda agibilità.

Il rilievo dell'immobile conferma la corrispondenza dell'attuale magazzino con il perimetro del titolo edilizio e con la planimetria catastale.

regolarizzabili mediante: **REGOLARE**

Si conclude che la suddivisione del piano terra era già presente al rilascio dell'abitabilità e quindi si ritiene tolleranza costruttiva (art 34-bis DPR 380/01) ai sensi del comma 4 art 34-ter dello stesso DPR.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non risultano sostanziali differenze tra lo stato attuale e quello rappresentato dalla planimetria catastale presentata in data 22/03/1966, salvo alcune imprecisioni dovute alla scala di rappresentazione e alle tolleranze catastali.

regolarizzabili mediante: **REGOLARE**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

50,00 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spesa ordinaria ultimi 2 anni stimata

100,00 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze: L'amministratore comunica i seguenti dati:

Millesimi di proprietà generale 4,828

Periodo di bilancio 01/08 al 31/07

Debito residuo bilancio 2023-2024 € 1.174,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS..... prop. 1/1 da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI (TR) in data 15/07/2000 ai nn. 1016 di Rep. trascritto a Terni in data 28/07/2000 ai nn. 5319 di formalità

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis..... nato a TERNI (TR) il 25/10/Omissis.. Prop. 1/2, Omissis..... nata a Papigno (TR) il 22/04/Omissis. prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 15/07/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo MORETTI in data 18/05/1967 ai nn. 11128 di Rep. registrato a Terni in data 01/06/1967 ai nn. 1080 Vol. 132 trascritto a Spoleto in data 01/06/1967 ai nn. 2695 reg Part

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI

Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Riferito limitatamente a: Tra altri beni

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza di Costruzione n. 26696 del 23/09/1964 per lavori di Costruzione fabbricato in Via XX Settembre - Via Pastrengo intestata a Silvestri Carlo. Licenza Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 19/04/1966- n. prot. 3530

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Terni (Terni) Via XX Settembre n. 68/B.

Composto da Unico locale al Piano Terra del palazzo. Forma planimetrica rettangolare superficie lorda totale di circa mq 30. Ampia apertura d'ingresso con vetrata in alluminio anodizzato con incorporata porta vetrata a 2 ante battenti, apertura con saracinesca metallica motorizzata. Internamente altezza utile m 3,76, pavimento in piastrelle di calcestruzzo con finitura in graniglia levigata, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, impianto elettrico con canalina in vista. Non si rilevano altri impianti.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS.....
 foglio 122 mappale 35 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, superficie catastale Totale: 32 mq, composto da vani 30 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 75,92.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confina a Nord e Est con vano scala del palazzo a Ovest con area corte del palazzo.

Note: Compresi i proporzionali diritti su tutte le parti comuni del palazzo come da regolamento di condominio

L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,76.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona Bb(12.10)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI

Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Norme tecniche ed indici: DCC 435 del 12.10.2015

OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A. Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B. Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "I" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorché decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari **fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.7 c.1, lettere a), b), c) e d) della LR n.1/2015.**

5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Omissis... ..

NUCLEO Bc(12.10)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intero edificio, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4,

lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITA REALIZZABILI

IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).

Verde pubblico: v.art.149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.

8) SPAZI PUBBLICI O DUSO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.

5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.

6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui **parking relativamente alle parti aggiunte**.

6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale.

7. Omissis

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mgazzino	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30,00		30,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: Non visibili, materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Non si rilevano lesioni riconducibili a cedimenti fondali
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Non si rilevano dissesti
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Non si rilevano dissesti
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone. Note: non si rilevano dissesti
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: Vetrata, materiale: alluminio, protezione: serranda, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti. Note: Serranda motorizzata non possibile controllare la funzionalità per mancanza di energia
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti. Note: Pavimentazione lastrico condominiale
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti, Note: Vecchio pavimento risalente all'epoca di costruzione
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI
Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE
Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Note: Porta facente parte della vetrata

Impianti:

Elektrico:

tipologia: con tubazioni a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare semestre 2/2025) Agenzia del territorio, zona C24

- Magazzini €/mq 400,00 -700,00 Media €/mq 550,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo per i magazzini **€/mq 600,00** (per immobile in normale stato di conservazione). La stima tiene conto della comoda posizione al piano terreno e della possibile trasformazione d'uso oneroso in altre categorie.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI

Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 2024/2.

8.3. Valutazione corpi**A. magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Mgazzino	30,00	600,00 €	18.000,00 €
- Valore corpo:			18.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			18.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			18.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	30	18.000,00 €	18.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

1.800,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

16.200,00 €

Relazione lotto 002 creata in data 20/03/2026

Codice documento: F141-24-000023-002

ALLEGATI:

- A – Documentazione Catastale
- B – Rilievo
- C – Atti Provenienza
- D – Documentazione Comune
- E – Documentazione Fotografica

Il Perito
Geom. Fabio Ciancuti

Giudice Dr. Cluadia TORDO CAPRIOLI

Curatore/Custode: Avv. Leonardo VECCHIONE

Perito: Geom. Fabio Ciancuti