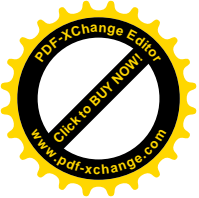




All. 6 – Perizia Omissis;



R.G.E.S. 43/2024  
Promossa da: OMISSIS



1

## **TRIBUNALE DI TERNI**

SEZIONE CIVILE

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E.S. 43/2024**

**PROMOSSA DA:**  
**OMISSIS**

**CONTRO:**  
**OMISSIS**

Giudice: **Dr. Francesco ANGELINI**

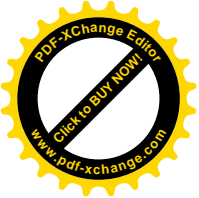
Custode: Avv.to Fabiola TAVERNI

## **ELABORATO PERITALE**

### **LOTTO 1**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98*  
*C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557*  
*Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356981*  
*Email: [m.ubaldi@m5studio.it](mailto:m.ubaldi@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.ubaldi@geopec.it](mailto:marco.ubaldi@geopec.it)*

Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Avv.to FABIOLA TAVERNI  
Perito: Geom. MARCO UBALDI



## **Lotto 001**

Magazzino

ubicato in Terni Via del Rivo 287 (catastalmente civ. 283) - Piano S1,  
Censito al **Fl. 66 p.lla 694 sub. 12.**

2

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A) Quota pari a 1/1** della proprietà della sig.ra **OMISSIS**, *per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà*, di un ampio locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato, porzione di un più ampio complesso edilizio ad uso residenziale sito in Terni alla Via del Rivo, 287, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 66 particella 694 sub 12** – Z.C. 2 - cat C/2, cl.2, Cons. 238 mq, Sup. Catastale 238 Mq – Rendita €. 258,13 - Piano S1 - Via del Rivo 283.

L'immobile è situato nella zona semiperiferica della Città di Terni (nord/ovest) Quartiere Borgo Rivo , a prevalente tipologia edilizia residenziale , dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

Il magazzino è costituito da un ampio locale posto al piano seminterrato, il vano è di altezza interna variabile ed è accessibile dal piano terreno mediante rampa carrabile e pedonale, direttamente dalla pubblica via.

Il bene, avente perlopiù rifiniture al civile si presente in discreto stato di conservazione e manutenzione

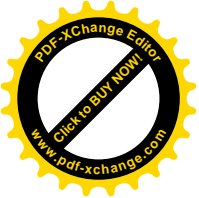
Confini: Spazi condominiali su due lati , Via del Rivo , salvo altri .

### **DESCRIZIONE STORICA CATASTALE**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni **Foglio 66 particella 694 sub 12** – Z.C. 2 - cat C/2, cl.2, Cons. 238 mq, Sup. Catastale 238 Mq – Rendita €. 258,13 - Piano S1 - Via del Rivo 283.

Intestati:

- **OMISSIS**, per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.
- Derivante per Variazione Toponomastica del 16/07/2018 dal F.66 part.694 sub.12, cat C/2, cl.2, di mq 238;
- Derivante per Variazione (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.66 part.694 sub.12, cat C/2, cl.2, di mq 238;
- Derivante per Variazione del 17/02/2014 (rettifica zona censuaria) dal F.66 part.694 sub.12 cat C/2, cl.2, di mq 238;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.66 part.694 sub.12 cat C/2, cl.2, di mq 238;
- Derivante per Variazione del 27/11/1991 (fusione).



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale (nord/ovest) del Comune di Terni.

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 3 km, fermata linea urbana autobus 100 mt, superstrada Terni-Orte 1 km

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola primaria (buona), scuole secondarie (buona), negozi al dettaglio (buona), ufficio postale (buona), farmacia (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere libero da persone e/o cose.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda a quanto verbalizzato dal Custode al momento del sopralluogo, documentazione già agli atti 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: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.445 del 04/03/2011 (Concessione a garanzia di mutuo):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 02/03/2011, rep.179876, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 100.000,00 per la durata di 15 anni, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà (bene personale).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.66 part.694 sub.12 cat C/2.

**N.B.** Debitore non datore di ipoteca OMISSIS.

**PIGNORAMENTO n.2607 del 27/03/2024:** Atto Giudiziario emesso da OMISSIS, in data 14/03/2024 rep.696, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.66 part.694 sub.12 cat C/2.

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 02/09/2024



### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

##### **Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 155433 del 18/09/2024, effettuata dallo scrivente, presso l'archivio comunale di Terni, risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione:

- Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Concessione Edilizia n.43/1981, approvata con nota prot. 2335 del 28/01/1981 a nome OMISSIS e OMISSIS;
- Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Concessione Edilizia in 1^ variante n.476, approvata a condizione con note prot.lli 26347 e 33738 del 03/12/1981 a nome OMISSIS;
- Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Concessione Edilizia 2^ Variante n.6/1984, approvata a condizione con nota prot. 21445 del 11/01/1984 a nome OMISSIS;
- Annotazione "i lavori relativi alla presente concessione devono essere ultimati e l'edificio reso agibile entro il 28/1/1986;
- **Annotazione: Agibilità Contraria in data 30/09/1985 prot. 15732;**

**N.B.: Si fa presente all'Ill.mo G.E. che delle suddette Concessioni Edilizie e della citata Agibilità Contraria, seppur richiesti con formale accesso atti, non viene fornito da Comune di Terni il relativo titolo edilizio/autorizzativo.**

**Lo scrivente quindi precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Terni, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.**

Non si rilevano difformità, dalle verifiche effettuate, tra lo stato di fatto rilevato e le relative tavole grafiche progettuali riportanti l'unità immobiliare di che trattasi.

**Oneri totali €. 0,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

##### **Relativamente all'immobile di cui al punto A ):**

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, non si rilevano difformità planimetriche.

**Oneri totali €. 0,00**



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Oneri condominiali: L'unità immobiliare di che trattasi, non fa parte di un condominio.

**-Spese condominiali insolute alla data odierna: Nessuna**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (per quanto possibile)

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita per l'emissione del decreto di trasferimento

Attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene: non necessita per l'emissione del decreto di trasferimento, il Certificato di destinazione Urbanistica in quanto i beni di che trattasi sono fabbricati.

5

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati, per quanto possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati non risulta reperibile documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità

Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo ai debitori eseguiti, formalmente non richieste in quanto trattasi di atti già in possesso dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

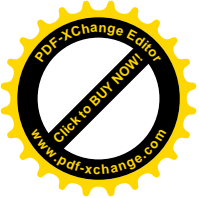
6.1. Attuali proprietari:

***In proprietà di:***

- OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in separazione legale dei beni.

### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in separazione legale dei beni.



## PROVENIENZA

**Per formalità n.3974 del 23/07/1985 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 11/07/1985 rep.22775, la OMISSIS, vendeva alla Sig.ra OMISSIS che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà, i seguenti beni;

- Locale ad uso magazzino sito in Terni, Voc. Campitello, posto al piano sotterraneo non ancora censito al N.C.E.U. di detto Comune perché di recente costruzione ma per lo stesso è stata presentata all'U.T.E. di Terni relativa denuncia di nuova costruzione in data 15/02/1984 rep.1516/84 e successiva denuncia di variazione per frazionamento in data 01/07/1985 prot. 2593, per cui la porzione immobiliare risulta attualmente individuata con il protocollo n.1516/84 sub. B e lo stesso insiste su area distinta al N.C.T. al Foglio 66 particelle 217 e 347;
- Locale ad uso garage sito in Terni ove sopra non ancora censito al N.C.E.U. di detto Comune perché di recente costruzione ma per lo stesso è stata presentata all'U.T.E. di Terni in data 26/11/1983 dichiarazione di nuova costruzione prot. N.7805 e lo stesso insiste su rata di terreno distinta al N.C.T. al Foglio 66 particelle 217 e 347;
- Lastrico solare sito in Terni ove sopra, adiacente al locale ad uso garage sopra alienato, costituente la copertura del sopra citato magazzino, meglio individuato con colore rosso nella planimetria allegata sub "A" all'atto trascrivendo.

Quanto in contratto, viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere con la proporzionale comproprietà di parti, spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per legge. **N.B.** La Sig.ra OMISSIS dichiara di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 155433 del 18/09/2024, effettuata dallo scrivente, presso l'archivio comunale di Terni, risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione:

- Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Concessione Edilizia n.43/1981, approvata con nota prot. 2335 del 28/01/1981 a nome OMISSIS e OMISSIS;
- Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Concessione Edilizia in 1<sup>a</sup> variante n.476, approvata a condizione con note prot.lli 26347 e 33738 del 03/12/1981 a nome OMISSIS;
- Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Concessione Edilizia 2<sup>a</sup> Variante n.6/1984, approvata a condizione con nota prot. 21445 del 11/01/1984 a nome OMISSIS;
- Annotazione "i lavori relativi alla presente concessione devono essere ultimati e l'edificio reso agibile entro il 28/1/1986;
- **Annotazione: Agibilità Contraria in data 30/09/1985 prot. 15732;**

Magazzino  
ubicato in Terni Via del Rivo 287 (catastalmente civ. 283) - Piano S1,  
Censito al Fl. 66 p.la 694 sub. 12.  
di cui al punto A

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, il suddetto immobile nel suo complesso come da N.T.A. L.R. 1/2015 in:

#### Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59)

#### Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro centri abitati (art. 28)

#### Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Tutela delle acque sotterranee classe 4 (art. 39)

#### Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

#### Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT3] Borgo Rivo (art. 2CT3)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [1] Ambito Quartieri - Borgo Rivo (art. s123-125-A1)

#### Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

#### Piano del Commercio

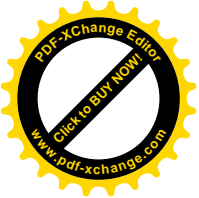
Localizzazione strutture: [1(1)] Strutture di vendita fino a M1 (art. strutt\_1(1))

Programmazione commerciale: [1(1)] AREE a vocazione commerciale diffusa dei quartieri esterni (art. aree\_1(1))



Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.





Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magazzino (porz. A) (P.S1)	Sup. lorda	166,70	1,00	166,70
Magazzino (porz. B) (P.S1)	Sup. lorda	68,04	0,70	47,63
<b>Totale</b>		<b>234,74</b>		<b>214,33</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

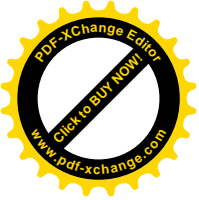
- Fondazioni:* tipologia: mista, calcestruzzo armato.
- Strutture verticali:* materiale: mista muratura e calcestruzzo armato, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: Solai in latero-cemento, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Copertura:* tipologia: a solaio, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: non rilevabili
- Rampa/accesso:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: discrete.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente di varie tipologie, materiale: alluminio/ferro, protezione: assenti, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* assenti
- Pareti esterne:* materiale: misto, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete per quanto visionabile.
- Porta di ingresso:* tipologia: sezionabile, materiale: alluminio, condizioni: normali.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres e pavimento rivestito di varia tipologia, condizioni: scadenti.

#### Impianti:

- Citofonico:* tipologia: assente.
- Gas:* tipologia: non rilevabile.
- Elettrico:* tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: sprovvisto di certificazioni per quanto è stato possibile rilevare.
- Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: sprovvisto di certificazioni per quanto è stato possibile rilevare..



*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: sprovvisto di certificazioni per quanto è stato possibile rilevare.

*Termico:* tipologia: assente

**N.B: L'unità immobiliare e l'edificio di che trattasi è sprovvista di Agibilità a seguito di annotazione Contraria in data 30/09/1985 prot. 15732. Pertanto non risulta fornito allo scrivente alcun collaudo/certificazione di strutture ed impianti.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

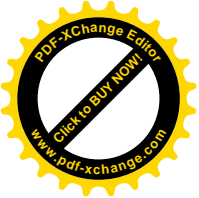
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti ai beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.



Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

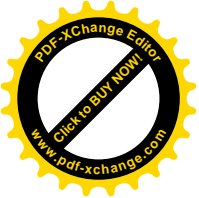
- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**



## 8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

11

## 8.3. Valutazione corpi

- A. Magazzino ubicato in Terni Via del Rivo 287 (catastalmente civ. 283) - Piano S1,  
- **Fl. 66 p.lla 694 sub. 12. - di cui al punto A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie comm.	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino (porz. A) (P.S1)	166,70	€. 600,00	€. 100.020,00
Magazzino (porz. B) (P.S1)	68,04	€. 420,00	€. 28.576,80
<b>Valore complessivo intero:</b>	<b>234,74</b>		<b>€. 128.596,80</b>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (intero)
A	Magazzino ubicato in Terni Via del Rivo 287 (catastalmente civ. 283) - Piano S1,- <b>Fl. 66 p.lla 694 sub. 12.</b>	<b>234,74</b>	<b>€. 128.596,80</b>	<b>€. 128.596,80</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€. 128.596,80</b>	<b>€. 128.596,80</b>



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15%** 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:

€ **19.289,52**

12

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **0,00**

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ **0,00**

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

€ **0,00**

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:

**Non necessita**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ **109.307,30**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ **109.307,30**

Relazione lotto 001 creata in data 19/11/2024 –

Codice documento: E141-24-000043-001

L'esperto

Geom. Marco Ubaldi



## All. 1 - Documentazione Fotografica;

















ù







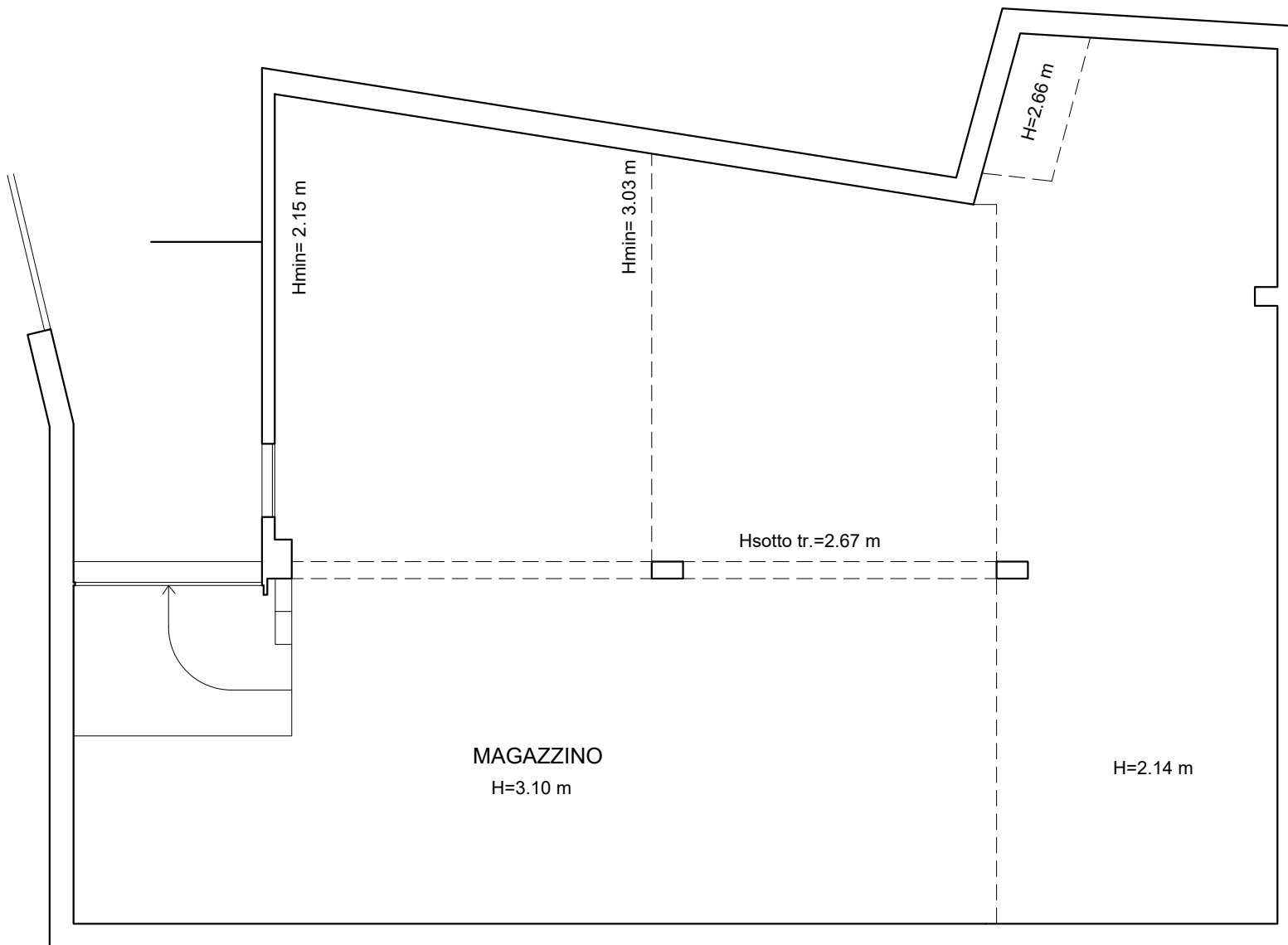








All. 3 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;



PIANO SEMINTERRATO



RAPP. 1:100