

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Intrum S.p.A.

Contro: La Città degli Acciai S.r.l.

N° R.G.E. 29/2022

Integrazione di perizia

Si integra la perizia, in base a quanto discusso all'udienza del 12.04.2023.

E' stata predisposta dal sottoscritto una verifica topografica relativa alla particella 470, eseguita dal Geom. Danilo Giovannini, il quale da come si rileva nel documento da questi prodotto ed allegato alla presente, ha confermato che la stessa particella risulta essere a servizio dell'adiacente centro commerciale, quindi ad uso di terzi, nello specifico per i 5/6 occupata dalla rampa di accesso al parcheggio interrato e per 1/6 occupata dal muro di contenimento della rampa stessa.

A giudizio dello scrivente quindi, vengono quantificate in questa sede:

- Le spese che sarebbero presumibilmente necessarie per la riduzione in pristino stato della particella anzidetta, che seppure possibile, appare tuttavia difficilmente realizzabile a meno che non venga impedito l'accesso da questa rampa al secondo piano interrato del parcheggio.
- Le spese legali necessarie alla costituzione della servitù di passaggio dovuta all'interclusione relativa al terreno in perizia, che pur essendo limitrofo alla via pubblica non ha agevole accesso da questa.
- La riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi, che era stata quantificata in precedenza erroneamente al 15%, mentre viene qui riconsiderata al 10%.

Si riepiloga dunque la relazione di stima con le analisi suesposte, nella seguente tabella:



Lotto 1. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Volumetria potenziale teorica</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	1.947,00	€ 50,00	€ 97.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.350,00
Valore corpo			€ 97.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97,350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 Particelle 470, 472	Ente urbano [EU]	806 mq	€ 97,350,00	€ 97.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.735,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese di riduzione in pristino stato part. 470:	€ 10.000,00
Spese legali per costituzione di servitù di passaggio:	€ 3.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.615,00**

Il tecnico

Arch. Marco Sgrò

