
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **19/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locali uso
magazzino piano primo
Corpo A e al piano terra
Corpo B

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-300046
Fax: 0744-305678
Email: proteusterni@libero.it
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra.

Corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS - proprietario per 1/2. OMISSIS nata OMISSIS C.F. OMISSIS - proprietaria per 1/2., foglio 23, particella 59, subalterno 6, indirizzo Via Vittorio Veneto s.n.c., Comune Fabro, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € € 13,43.

Corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS - proprietario per 1/2. OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS - proprietaria per 1/2., foglio 23, particella 59, subalterno 5, indirizzo Via Vittorio Veneto 13, Comune Fabro, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € € 22,31.

2. Stato di possesso

Bene: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

Corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Possesso: Libero

Corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

Corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

Corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

Corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

Corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Misure Penali: Istanza presentata alla Procura di Terni in data 16/05/2024, in attesa di risposta.

Corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Misure Penali: Istanza presentata alla Procura di Terni in data 16/05/2024, in attesa di risposta.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

Corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Veneto 13 - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - **Corpo A e Corpo B** - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

Valore complessivo intero: 7.530,00

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione
Via Vittorio Veneto 13

Lotto: 001 - Locali uso magazzino piano primo e al piano terra

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 - La certificazione notarile, redatta in data 22/02/2024 dal Notaio Dott. Niccolo Tiecco, risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Locale uso magazzino piano primo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fabro (TR) CAP: 05015, Via Vittorio Veneto s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libera

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS B - proprietario per 1/2. OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS - proprietaria per 1/2., foglio 23, particella 59, subalterno 6, indirizzo Via Vittorio Veneto s.n.c., comune Fabro, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € € 13,43

Confini: Confinante su tre lati con Via Vittorio Veneto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Va modificato l'indirizzo da Contrada della Stazione 6 in Via Vittorio Veneto s.n.c.

Regolarizzabili mediante: presentazione alla Agenzia delle Entrate il Modello Unico Istanze con cui richiedere la correzione degli elementi riferiti ad un immobile.
compilazione e presentazione modello. : € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B Locale uso magazzino piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR) CAP: 05015, Via Vittorio Veneto s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libera

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS - proprietario per 1/2. OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS - proprietaria per 1/2., foglio 23, particella 59, subalterno 5, indirizzo Via Vittorio Veneto 13, Comune Fabro, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 22,31.

Confini: Confinante su tre lati con Via Vittorio Veneto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riportate nella planimetria catastale due aperture (finestre).

Regolarizzabili mediante: presentazione alla Agenzia delle Entrate di una nuova planimetria catastale e con la realizzazione di opere murarie.

Descrizione delle opere da sanare: chiusura delle due aperture (finestre).

opere murarie e spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona limitrofa al centro storico.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali, Attività commerciali e servizi (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Attrazioni paesaggistiche: Belvedere del Torrione.

Attrazioni storiche: Castello di Fabro.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fabro (TR), Via Vittorio Veneto s.n.c.

Libero

Identificativo corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR), Via Vittorio Veneto 13

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 99.593,00. Importo capitale: € 49.796,62 . A rogito di Tribunale di Terni in data 01/12/2014 ai nn. 1419/2014. Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 16/01/2015 ai nn. 343/27.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Locale uso magazzino piano primo.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 99.593,00. Importo capitale: € 49.796,62 . A rogito di Notaio Canepa Alberto in data 29/09/2017 ai nn. 7667/5572. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/10/2017 ai nn. 10585/1423

Dati precedenti relativi ai corpi: A Locale uso magazzino piano primo.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 99.593,00. Importo capitale: € 49.796,62 . A rogito di Tribunale di Terni in data 01/12/2014 ai nn. 1419/2014. Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 16/01/2015 ai nn. 343/27.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Locale uso magazzino piano terra.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 99.593,00. Importo capitale: € 49.796,62 . A rogito di Notaio Canepa Alberto in data 29/09/2017 ai nn. 7667/5572. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/10/2017 ai nn. 10585/1423 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B Locale uso magazzino piano terra.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UNEP di Terni presso Tribunale di Terni in data 22/01/2024 ai nn. 126 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 16/02/2024 ai nn. 1737/1330;

Dati precedenti relativi ai corpi: A Locale uso magazzino piano primo

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UNEP di Terni presso Tribunale di Terni in data 22/01/2024 ai nn. 126 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 16/02/2024 ai nn. 1737/1330;

Dati precedenti relativi ai corpi: B Locale uso magazzino piano terra

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Istanza presentata alla Procura di Terni in data 16/05/2024, in attesa di risposta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Locale uso magazzino piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fabro (TR), Via Vittorio Veneto s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste un condominio..

Millesimi di proprietà: non essendo costituito un condominio, non esiste una ripartizione in quote millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: trattandosi di immobile utilizzato come magazzino, privo di impianti, non necessita di A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuno.

Identificativo corpo: B Locale uso magazzino piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR), Via Vittorio Veneto 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste un condominio..

Millesimi di proprietà: non essendo costituito un condominio, non esiste una ripartizione in quote millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: trattandosi di immobile utilizzato come magazzino, privo di impianti, non necessita di A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - 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 Locale uso magazzino piano primo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - 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 Locale uso magazzino piano terra

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Fabro (TR) CAP: 05015, Via Vittorio Veneto s.n.c.**
Numero pratica: Istanza di accesso agli atti prot. n. 3607 del 02/05/2024.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Locale uso magazzino piano primo.

Magazzini e locali di deposito [C6] sito in **Fabro (TR) CAP: 05015, Via Vittorio Veneto s.n.c.**
Numero pratica: Istanza di accesso agli atti prot. n. 3607 del 02/05/2024.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Locale uso magazzino piano terra.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

L'amministrazione Comunale ha comunicato, in risposta all'istanza citata, che non sono reperibili nella banca dati digitale e nell'archivio cartaceo pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia. L'immobile è stato realizzato anteriormente al 02/09/1967, come è possibile riscontrare dalle date di deposito delle planimetrie catastali avvenuto rispettivamente in data 14/12/1939 per la unità immobiliare catastalmente identificata con il sub 6 e in data 20/12/1939 per la unità immobiliare catastalmente identificata con il sub 5.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Locale uso magazzino piano primo.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

L'Amministrazione Comunale ha comunicato, in risposta all'istanza citata, che non sono reperibili nella banca dati digitale e nell'archivio cartaceo pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia. L'immobile è stato realizzato anteriormente al 02/09/1967, come è possibile riscontrare dalle date di deposito delle planimetrie catastali avvenuto rispettivamente in data 14/12/1939 per la unità immobiliare catastalmente identificata con il sub 6 e in data 20/12/1939 per la unità immobiliare catastalmente identificata con il sub 5.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.
Dati precedenti relativi ai corpi: B Locale uso magazzino piano terra.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Parte Strutturale Del. C.C. n. 16 del 29/04/2004 - Parte Operativa Del. di C.C. n. 24 del 29/06/2012

Zona omogenea:	B0 di conservazione.
Norme tecniche di attuazione:	Variante non sostanziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Parte Operativa a con Delibera di C.C. n. 43 - 05/2022. Art. 13.1.
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 Locale uso magazzino piano primo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Parte Strutturale Del. C.C. n. 16 del 29/04/2004 - Parte Operativa Del. di C.C. n. 24 del 29/06/2012
Zona omogenea:	B0 di conservazione.
Norme tecniche di attuazione:	Variante non sostanziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Parte Operativa a con Delibera di C.C. n. 43 - 05/2022. Art. 13.1.
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 Locale uso magazzino piano terra

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] - A Locale uso magazzino piano primo**

locale di modeste dimensioni, con livelli di finitura sufficienti per la destinazione d'uso a magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libera

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.; ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di 2,00 m.circa ad un massimo di 2,80 m circa.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in un cattivo stato di manutenzione, con presenza di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **travette in acciaio e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno con vetro singolo**
condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura** rivestimento: **intonacata e tinteggiata** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento materiale: **Intonaco e tinteggiatura** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **esterne** rivestimento: **struttura in acciaio e rivestimento in pietra naturale** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni ottanta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] - Corpo B Locale uso magazzino piano terra

locale di modeste dimensioni, con livelli di finitura al rustico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libera

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in un cattivo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **travette in acciaio e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno con vetro singolo**
condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura** rivestimento: **intonacata e tinteggiata** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **in legno con rete metallica**.
condizioni: **scarse**

Rivestimento materiale: **Intonaco e tinteggiatura** condizioni: **pessime**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fabro.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - Listino trimestrale degli immobili della C.C.I.A.A. dell'Umbria..

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A Locale uso magazzino piano primo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.400,00.

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.400,00
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.700,00

Corpo B Locale uso magazzino piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.400,00.

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.400,00
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A Locale	Magazzini e locali	18,00	€ 5.400,00	€ 2.700,00

uso magazzino piano primo	di deposito [C2]			
Corpo B Locale uso magazzino piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 5.400,00	€ 2.700,00

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%) € 1.620,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.650,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I corpi A e B sono facilmente divisibili in quanto ubicati su due piani diversi, tra loro non comunicanti, e dotati di ingresso separato direttamente dalla pubblica via.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 7.530,00

8.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad imposta di registro in misura variabile, a seconda se trattasi o meno di pertinenza prima casa, e ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Data generazione:

11-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli