

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **59/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Ilaria Molinari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Orsi
Codice fiscale: RSOMSM75A25L117K
Studio in: Via Giandimartalo di Vitalone 20 - 05100 Terni
Fax: 0744-090158
Email: massimo.orsi@gmail.it
Pec: massimo.orsi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stroncane (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

----- PROPRIETA' 1/1, foglio 19, particella 186, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, piano T-1, comune STRONCONE, categoria D/7, rendita € 7.482,00

2. Stato di possesso

Bene: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stroncane (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stroncane (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stroncane (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stroncane (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR) - VASCIGLIANO - Stronccone (TR) - 05039

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Stroncone (TR)
 Località/Frazione **VASCIGLIANO**
VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR)

Lotto: 001

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:

Identificativo corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Stroncone (TR) CAP: 05039 frazione: VASCIGLIANO, VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, STRONCONE (TR)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- C.F. ----- PROPRIETA' 1/1, foglio 19, particella 186, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO SNC, piano T-1, comune STRONCONE, categoria D/7, rendita € 7.482,00

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 26/03/2008 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 28/03/2008 REPERTORIO N° 166715 ROGANTE : SBROLLI FULVIO, SEDE : TERNI , REGISTRAZIONE : SEDE : COMPRAVENDITA' (N° 2349.1/2008)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, e precisamente :

1 -La palazzina uffici risulta difforme in quanto il posizionamento della scala esterna e la ripartizione interna dei locali è completamente da rivedere.

2 -Nella planimetria catastale non viene riportato il soppalco in ferro.

3 -Risultano presenti in loco, all'interno del piazzale retrostante di esclusiva proprietà, dei manufatti in ferro che non dispongono di autorizzazioni valide. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Docfa (ACCATASTAMENTO)

Descrizione delle opere da sanare:

- 1- Ripresentare nuova planimetria catastale con procedura docfa in cui venga riportato correttamente il soppalco in ferro e la palazzina uffici con la rappresentazione corretta dei locali interni e della scala di accesso esterno, e manufatti esterni in ferro.
- 2- Redazione di un necessario tipo mappale per riportare in mappa i manufatti in ferro. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Docfa (ACCATASTAMENTO): € 1.000,00

TIPO MAPPALE (MANUFATTI IN FERRO): € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato a destinazione industriale - artigianale costruita nell'anno 1993. L'unità immobiliare a destinazione industriale - artigianale oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato al piano terra e primo con corte esterna di pertinenza esclusiva adibito a piazzale di manovra. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni, al foglio n° 19, p.lla 186 e sub. 3.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: STRONCONE (TERNI) .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 1,5 KM, OSPEDALE 15 KM, SCUOLE 10 KM, SUPER-STRADA 20 KM

3. STATO DI POSSESSO:

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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 375.000,00 ; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 27/03/2008 ai nn. 3765/702

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 29/03/2018 ai nn. 3290/2325;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE G 383.98 KWH/MQ

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **24/06/1997** . In forza di COSTITUZIONE.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/07/2006** . In forza di ISTRUMENTO TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - a rogito di SBROLLI FULVIO, in data 24/06/1997, ai nn. 99389.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di SBROLLI FULVIO, in data 26/03/2008, ai nn. 166715; registrato a TERNI, in data 28/03/2008, ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N° 24 DEL 04/04/1998
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE E REALIZZAZIONE PALAZZINA UFFICI
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/09/1997 al n. di prot. 5740
Rilascio in data 04/04/1998 al n. di prot. 24

Numero pratica: N° 3407 DEL 1994
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 24 DEL 19/06/1993
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/05/1994 al n. di prot. 3407

Numero pratica: N° 5101 DEL 31/05/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: D.I.A.
Presentazione in data 31/05/2006 al n. di prot. 5101

Numero pratica: N°5545 DEL 07/6/2008
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E POSA IN OPERA DI UN PREFABBRICATO ALL'INTERNO DEL CAPANNONE INDUSTRIALE
Oggetto: D.I.A.
Presentazione in data 07/06/2008 al n. di prot. 5545

Numero pratica: N° 7488 DEL 23/07/2009
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: AGIBILITA'
Per lavori: CERTIFICATO DI AGIBILITA'
Presentazione in data 04/04/2009 al n. di prot. 5661
Abitabilità/agibilità in data 23/07/2009 al n. di prot. 7488

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi :

- Concessione Edilizia n° 24 del 4/4/1998 ;
- Concessione Edilizia n° 28 del 25/5/1994 (Variante) ;
- Denuncia di Inizio Attività Prot, n° 5101 del 31/5/2006 inerente il frazionamento dei fabbricati indu-

striali e della palazzina uffici;

-Denuncia di Inizio Attività Prot, n°5145 del 7/6/2008 inerente la realizzazione dell'impianto elettrico e posa in opera di un prefabbricato all'interno del capannone industriale;

-Agibilità con Prot. n° 7488 del 23/7/2009.

Il sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi dopo aver eseguito un accesso documentale presso il Comune di Stroncone per la consultazione dei progetti depositati, ha confrontato lo stato dei luoghi con i progetti assentiti. Dall'analisi della documentazione emerge che risultano difformità tra i progetti depositati in comune e lo stato dei luoghi, e precisamente :

- 1- Il soppalco in ferro situato all'interno del capannone industriale non è stato autorizzato.
- 2- 2- Nell'area esterna ubicata a Nord/Ovest è ubicato un manufatto in lamiera ad uso magazzino che non è stato autorizzato.

Regolarizzabili mediante: PRATICA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Il sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi dopo aver eseguito un accesso documentale presso il Comune di Stroncone per la consultazione dei progetti depositati, ha confrontato lo stato dei luoghi con i progetti assentiti, dichiara che per sanare le opere sprovviste di titolo abilitativo bisogna effettuare una pratica in sanatoria per il soppalco in ferro mentre per l'immobile esterno ad uso magazzino non c'è la possibilità di sanarlo in quanto non rispetta le distanze minime dai confini.

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA : € 3.000,00

Oneri Totali: € **3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Prescrizioni vigente P.R.G. zona omogenea o ambito D2 di cui N.T.A., rispetta le prescrizioni del P.T.C.P. della Provincia Di Terni
Zona omogenea:	D2

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: IL PRESENTE IMMOBILE NON HA LA CONFORMITA" URBANISTICA IN QUANTO NELL"AREA ESTERNA POSTA A NORD/OVEST INSISTE UN MANUFATTO IN FERRO DI MQ 38,78 AD USO MAGAZZINO IL QUALE NON E" STATO MAI AUTORIZZATO DAL COMUNE DI STRONCONE.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'**

Il capannone industriale di 951,00 mq è ubicato al piano terra con corte esclusiva di proprietà di circa mq 437,00 sito nel Comune di Stroncone (TR) in Vocabolo Vascigliano snc con identificativi catastali Foglio 19 - P.la 186 - Sub. 3 , categoria D/7 e rendita 7482,00 Euro. L'unità immobiliare in oggetto si compone inoltre di un soppalco in ferro di mq 108,25 posto al piano terra del capannone, di una palazzina ad uso ufficio all'interno del capannone stesso disposta su due livelli piano terra e piano primo.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 05/OTTOBRE/2018, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate. L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi : Concessione Edilizia n° 24 del 4/4/1998 , Concessione Edilizia n° 28 del 25/5/1994 (Variante) , Denuncia di Inizio Attività Prot. n° 5101 del 31/5/2006 inerente il frazionamento dei fabbricati industriali e della palazzina uffici, Denuncia di Inizio Attività Prot. n°5145 del 7/6/2008 inerente la realizzazione dell'impianto elettrico e posa in opera di un prefabbricato all'interno del capannone industriale, Agibilità con Prot. n° 7488 del 23/7/2009.

Il lotto oggetto è composto da un capannone industriale di 951,00 mq di altezza media di circa 10 mt , dotato di tutti gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività lavorativa, al piano terra è ubicato un soppalco in ferro posto ad una quota di 3,19 mt con una superficie totale di 108,25 mq collegato tramite una scala in ferro. All'interno del capannone è ubicata una struttura prefabbricata in ferro e pannelli isolanti di tipo sandwich disposta su due livelli in cui al piano terra sono presenti n° 1 locale ristoro, n° 1 magazzino , n°1 spogliatoio e n° 1 locale ad w.c. con docce. Al piano primo la palazzina è composta da n° 2 uffici, n° 1 archivio , n° 1 w.c. e n°1 locali disimpegno il tutto collegato da una scala in ferro esterna. L'unità immobiliare è composta da n° 2 corti esterne di esclusiva proprietà di mq rispettivamente 198,23 e di mq 238,82 , nella corte ubicata a Nord/Ovest insiste un magazzino in lamiera di superficie pari a 38,78 mq senza alcun titolo edilizio che ne autorizza la sua esistenza. La struttura portante del capannone di 951,00 mq è composta da capriate in ferro mentre gli elementi portanti verticali sono in c.a. prefabbricato, la conservazione stessa risulta essere ottima e non presenta alcuni segni di cedimenti strutturali, così come per il soppalco in ferro e per la palazzina ad uso uffici.

Gli infissi esterni ed interni sono in ferro/alluminio e nella palazzina ad uso uffici sono costituiti da doppio vetro isolante.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è costituito da impianto caldo/freddo con split posti in parete (palazzina uffici), verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo a vista rispettoso delle norme vigenti , l'impianto elettrico è di tipo a vista rispettoso delle norme vigenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.578,48**

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 10,00 MT

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio in ferro** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
- Note: prefabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **laminati** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **PARETI PREFABBRICATE** condizioni: **buone**

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

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** accessori: **con maniglione antipanic** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **GENERALE** materiale: **PANNELLI SANDWICH** condizioni: **buone**
- Note: rivestimento palazzina uffici

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: Il salvavita risulta assente.

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **con cavi a vista** centralino: **assente** condizioni:
buone conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termoventilatori condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CALDO / FREDDO
Impianto a norma	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CORTE ESTERNA LATO NORD	sup reale netta	198,00	1,00	198,00
CORTE ESTERNA LATO SUD	sup reale netta	238,82	1,00	238,82
SOPPALCO	sup reale netta	108,25	1,00	108,25
CAPANNONE	sup reale netta	951,00	1,00	951,00
LOCALE RISTORO	sup reale netta	9,20	1,00	9,20
LOCALE MAGAZZINO	sup reale netta	8,93	1,00	8,93
SPOGLIATOIO	sup reale netta	8,11	1,00	8,11
BAGNO	sup reale netta	7,83	1,00	7,83
UFFICIO	sup reale netta	13,25	1,00	13,25
UFFICIO	sup reale netta	8,72	1,00	8,72
TERRAZZO	sup reale netta	4,73	1,00	4,73
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	8,81	1,00	8,81
ARCHIVIO	sup reale netta	5,49	1,00	5,49
BAGNO	sup reale netta	2,11	1,00	2,11
INGRESSO	sup reale netta	5,23	1,00	5,23
		1.578,48		1.578,48

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geometra Massimo Orsi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato di beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. , della superficie utile , pari ad Euro **550,00/mq per il capannone** sito al piano terra, pari ad Euro **700,00/mq per gli uffici** al piano terra , per il **soppalco un valore di Euro 200,00/mq** , per le aree esterne ubicate sempre al piano terra un valore di euro **50,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI);

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 621.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CORTE ESTERNA LATO NORD	198,00	€ 50,00	€ 9.900,00
CORTE ESTERNA LATO SUD	238,82	€ 50,00	€ 11.941,00
SOPPALCO	108,25	€ 200,00	€ 21.650,00
CAPANNONE	951,00	€ 550,00	€ 523.050,00
LOCALE RISTORO	9,20	€ 700,00	€ 6.440,00
LOCALE MAGAZZINO	8,93	€ 700,00	€ 6.251,00
SPOGLIATOIO	8,11	€ 700,00	€ 5.677,00
BAGNO	7,83	€ 700,00	€ 5.481,00
UFFICIO	13,25	€ 700,00	€ 9.275,00
UFFICIO	8,72	€ 700,00	€ 6.104,00
TERRAZZO	4,73	€ 500,00	€ 2.365,00
RIPOSTIGLIO	8,81	€ 500,00	€ 4.405,00
ARCHIVIO	5,49	€ 700,00	€ 3.843,00
BAGNO	2,11	€ 700,00	€ 1.477,00
INGRESSO	5,23	€ 700,00	€ 3.661,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 621.520,00
Valore corpo	€ 621.520,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 621.520,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 621.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE AL PIANO TERRA , CON SOPPALCO AL PIANO SOPPALCO, CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO E CORTI ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.578,48	€ 621.520,00	€ 621.520,00

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%)	€ 93.228,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
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:	€ 522.792,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
21-12-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Orsi

