
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **...(omissis executato)...**

N° Gen. Rep. **349/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Mariotti**
Codice fiscale: MRTRRT70L15L117B
Partita IVA: 00675720551
Studio in: Viale G. Mazzini n° 53 - 05100 Terni
Telefono/Fax: 0744-422553
Cellulare: 339-8765267
Email: studiotecnicomariotti@virgilio.it
Pec: roberto.mariotti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Corpo: A - porzione di capannone industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

...(omissis esecutato)... nato a TERNI il 27/02/1968 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1 bene personale,

Foglio 19, Particella 186, Subalterno 4,

indirizzo: Vocabolo Vascigliano, scala ----, interno ----, piano T, comune STRONCONE,

categoria D/7, classe ----, consistenza ----, rendita € 7.254,00

2. Stato di possesso

Bene: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Corpo: A - porzione di capannone industriale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Corpo: A - porzione di capannone industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Corpo: A - porzione di capannone industriale

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA



5. Comproprietari

Beni: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stronccone (Terni) - 05039

Lotti: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Corpo: A - porzione di capannone industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stronccone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Corpo: A - porzione di capannone industriale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stronccone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Corpo: A - porzione di capannone industriale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via F. Malvetani s.n.c. - Vascigliano - Stronccone (Terni) - 05039

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

Prezzo da libero: € 358.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Comune di Stroncone (Terni)**

CAP: **05039**

Località/Frazione: **Vascigliano**

Via F. Malvetani s.n.c.

Lotto: 001 - Capannone in Voc. Vascigliano

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: A - porzione di capannone industriale.

**Fabbricato: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
sito in Stroncone, frazione Vascigliano - Via F. Malvetani s.n.c.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis executato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)...

Residenza: Terni (TR) - Via Pola n° 25

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 10/04/1994

Ulteriori informazioni sul debitore: bene personale per rinuncia del coniuge ad ogni diritto sull'immobile in questione, pertanto escluso dalla comunione legale dei beni tra di essi esistente.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Si precisa che il Sig. ...(omissis executato)... acquistava il bene in questione in qualità di titolare della impresa individuale "TER..... di ...(omissis executato)..." ora oggetto di FALLIMENTO N° 79/2015 presso il Tribunale di Terni di cui alla sentenza n° 81/2015 del 06/10/2015.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis executato)... nato a TERNI il 27/02/1968 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1 bene personale,

Foglio 19, Particella 186, Subalterno 4

Indirizzo: Vocabolo Vascigliano, scala ----, interno ----, piano T, comune STRONCONE, categoria D/7, classe ----, consistenza ----, rendita € 7.254,00

Derivante da: Dichiarazione protocollo n. TR0182553 del 25/11/2008

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Confini: Strada pubblica, Altra porzione/Sub. 3, Altra porzione/Sub. 5, Particella 251

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Si allegano visure e planimetrie delle risultanze catastali.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato rappresentato da un capannone tipico ad uso industriale/artigianale, edificato negli anni 1993/1994 a seguito della concessione edilizia n° 24 del 19/06/1993 e successiva concessione in variante n° 28 del 25/05/1994 e successivamente frazionato in più unità immobiliari autonomamente funzionali nell'anno 2006 a seguito della D.I.A. prot. n° 10151 del 25/11/2006, rilasciate dal competente Comune di Stroncone, e da ultimo nell'anno 2008 a cura dell'attuale proprietario (debitore esecutato) è stato oggetto di completamento/adattamento allo specifico utilizzo a seguito della D.I.A. prot. n° 5547 del 07/06/2008.

E' sito in area extraurbana, nella frazione Vascigliano distante circa 4 km. dal limitrofo paese di Stroncone a cui appartiene per municipalità, in zona industriale, direttamente servito della Strada Statale n° 313 "Passo Corese", strada di collegamento interregionale esistente tra Passo Corese (Provincia di Rieti) e Terni che rappresenta la più importante città limitrofa, capoluogo di provincia e polo industriale a carattere nazionale distante circa 9 km.

La vigente toponomastica lo identifica ubicato in "Via F. Malvetani" senza numero civico apposto in loco. L'identificativo della zona industriale è v20.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto CTU mostra il fabbricato regolarmente riportato sulla mappa catastale (Foglio 19, Particella 186).

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso capannone industriale ubicata al piano terra, censita al catasto dei fabbricati del comune di Stroncone al Foglio 19, Particella 186, Subalterno 4.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale e scorrevole con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Paese di Stroncone (a 4 km.) - Città di Terni (a 9 km.).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Tipica campagna umbra.

Attrazioni storiche: Stroncone, borgo medievale risalente al X secolo.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n° 313 "Passo Corese"; Strade comunali a carattere locale.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (in zona); Scuola elementare (in zona); Tutti i restanti servizi sono offerti dai limitrofi centri abitati di Stroncone e/o Terni.

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 BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro ...(omissis esecutato)... ;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 600.000,00 - Importo capitale: € 300.000,00;

A rogito di Notaio SBROLLI FULVIO in data 23/04/2008 ai nn. repertorio 167125 - raccolta 31415;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 24/04/2008 ai nn. 5055 R.G. / 944 R.P.

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di MARCEGAGLIA BUILDTECH S.R.L. UNIPERSONALE contro ...(omissis esecutato)...;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 45.000,00 - Importo capitale: € 35.918,46;

A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 17/02/2014 al n. repertorio 6371;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/06/2014 ai nn. 5293 R.G. / 529 R.P.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento;

A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro ...(omissis esecutato)...;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TERNI in data 04/12/2014 al n. repertorio 3346; iscritto/trascritto a TERNI in data 05/01/2015 ai nn. 45 R.G. / 40 R.P.;

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 (non si ha condominio)

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna (non si ha condominio)

Millesimi di proprietà: 1000/1000 (non si ha condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica non è dovuto per tale tipologia di immobile.

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

Avvertenze ulteriori: ----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SO.GE.CO. S.A.S. di GIOIA FRANCESCO & C. con sede in STRONCONE per la quota di 1/1 di piena proprietà **dal 22/01/1992 al 24/06/1997.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio SBROLLI FULVIO in data 22/01/1992 ai nn. repertorio 53637 - raccolta 6372



- registrato a TERNI in data 10/02/1992 al n° 725 - vol. 81
- trascritto a TERNI in data 18/02/1992 ai nn. 1946 R.G. / 1655 R.P.

Note: Si acquistava dal signor PACI LUCIANO il lotto di terreno censito al N.C.T. del comune di Stroncone al F. 19, Particelle 25 e 150 ed al F. 20, Particelle 344 e 345 (poi soppresse), su cui è stato edificato il fabbricato (poi costituito con il F. 19, Particella 186) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Titolare/Proprietario: SO.GE.CO. S.A.S. di GIOIA FRANCESCO & C. con sede in STRONCONE per la quota di 1/1 di piena proprietà **dal 19/04/1995 al 24/06/1997.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio SBROLLI FULVIO in data 19/04/1995 ai nn. repertorio 84347 - raccolta 10612

- registrato a TERNI in data 04/05/1995 al n° 1031 - vol. 134
- trascritto a TERNI in data 17/05/1995 ai nn. 4292 R.G. / 3241 R.P.

Note: Si acquistava dal FALLIMENTO INTERCHIMICA S.P.A. la rata di terreno censito al N.C.T. del comune di Stroncone al F. 19, Particella 183, poi soppressa e unita al fabbricato (F. 19, Particella 186) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Titolare/Proprietario: SO.GE.CO. S.P.A. con sede in STRONCONE per la quota di 1/1 di piena proprietà **dal 24/06/1997 al 23/04/2008.**

In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio SBROLLI FULVIO in data 24/06/1997 al n. repertorio 99389

- registrato a TERNI in data 30/06/1997 al n° 1603 - vol. 723
- trascritto a TERNI in data 24/07/1997 ai nn. 6827 R.G. / 5061 R.P.

Note: Si trasformava la società SO.GE.CO. S.A.S. in SO.GE.CO. S.P.A. intestataria del fabbricato (F. 19, Particella 186) di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Successivamente si stipulava atto di rettifica a rogito di Notaio SBROLLI FULVIO in data 21/12/1998, repertorio n. 109913, registrato a TERNI in data 28/12/1998 al n° 3284 - vol. 747, trascritto a TERNI in data 28/12/1998 al n. 11305 R.G. e n. 8206 R.P., poiché per mero errore materiale è sfuggita l'indicazione di un appezzamento di terreno censito nel N.C.T. del comune di Stroncone al F. 20, Particella 353; comunque non facente parte della porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nato a TERNI il 27/02/1968 per la quota di 1/1 di piena proprietà **dal 23/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio SBROLLI FULVIO in data 23/04/2008 ai nn. repertorio 167124 - raccolta 31414

- registrato a TERNI in data 23/04/2008 al n° 3440 - serie 1T
- trascritto a TERNI in data 24/04/2008 ai nn. 5054 R.G. / 3128 R.P.

Note: Si acquistava dalla società SO.GE.CO. S.P.A. la porzione immobiliare (F. 19, Particella 186 Sub. 4) oggetto della presente esecuzione.

Si allega copia del titolo di acquisto del debitore esecutato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n° 24 del 19/06/1993 (e successiva variante)

Intestazione: SO.GE.CO. S.A.S. di GIOIA FRANCESCO & C.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/06/1993 al n. di prot. 24

e successiva variante

Numero pratica: CONCESSIONE IN VARIANTE n° 28 del 25/05/1994



Note tipo pratica: variante alla concessione edilizia n° 24 del 19/06/1993

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/05/1994 al n. di prot. 28

Numero pratica: D.I.A. Prot. n° 10151 del 25/11/2006

Intestazione: SO.GE.CO. S.P.A.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Intervento per il frazionamento dell'intero fabbricato in n° 6 unità immobiliari autonomamente funzionali

Per lavori: FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE INDUSTRIALE

Presentazione in data 25/11/2006 al n. di prot. 10151

Numero pratica: D.I.A. Prot. n° 5547 del 07/06/2008

Intestazione: TER..... di ...(omissis esecutato)...

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Intervento di completamento/adattamento allo specifico utilizzo con realizzazione degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, fognario) e posa in opera di due box prefabbricati interni ad uso uffici e servizi (2 uffici, 2 w.c., docce/w.c., spogliatoio, mensa)

Per lavori: REALIZZAZIONE IMPIANTI E MONTAGGIO DI 2 BOX PREFABBRICATI

Presentazione in data 07/06/2008 al n. di prot. 5547

L'agibilità non è mai stata rilasciata

Note: Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità è stata presentata domanda di cui al prot. n. 5660 del 04/06/2009.

Si precisa altresì che la presente D.I.A. a cura dell'attuale proprietario (debitore esecutato) rappresenta l'ultimo titolo abilitativo edilizio che conferma l'attuale stato dei luoghi.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sull'area esterna esclusiva (corte di pertinenza sul retro) insiste un manufatto metallico (box) abusivo giacché non risultante autorizzato da alcun titolo abilitativo edilizio, non sanabile e pertanto da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: Smontaggio, demolizione e rimozione di tutti i componenti metallici che formano il box in questione.

Oneri Totali: € 700,00 (determinati a corpo sulla base del tempo presumibile per la completa rimozione di quanto in oggetto).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note:

Non si dichiara la conformità edilizia sul manufatto metallico (box) insistente sulla corte di pertinenza (non sanabile - da rimuovere).

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 48 del 09/05/2011
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale - Parte Operativa
In forza della delibera:	D.C.C. n° 3 del 24/01/2012
Zona omogenea:	Zone D1 - PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE (Comparto 8)



Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4.500 mq/ha
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note:

Non ricorrono i requisiti per provvedere alla giusta sanatoria edilizia del manufatto metallico abusivo (box) insistente sul lotto in questione.

DESCRIZIONE

Fabbricato: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - porzione di capannone industriale

Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale (categoria D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), posto al piano terra e rappresentato dal locale principale (officina) e dagli accessori diretti (uffici, w.c., docce, spogliatoio, mensa) con annessa corte di pertinenza esclusiva.

Il sottoscritto CTU ha accertato che per tale lotto si ha l'esatta corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Si è accertato che sulla corte di pertinenza (sul retro) insiste un manufatto metallico abusivo giacché privo del necessario titolo abilitativo edilizio, costituente un box (comunque non accatastato) che ai fini della conformità edilizia/urbanistica, essendo non sanabile, dovrà essere rimosso.

Si è comunque accertato la rispondenza edilizia ed urbanistica sul manufatto censito in catasto di cui all'unità immobiliare di che trattasi.

Lo stato dei luoghi mostra tale porzione di fabbricato nella sua corretta destinazione d'uso di CAPANNONE INDUSTRIALE costituito da OFFICINA (locale principale per una superficie utile rilevata di mq. 916,30) e 2 UFFICI, 2 W.C., DOCCE/W.C., SPOGLIATOIO, MENSA (accessori diretti per una superficie utile rilevata di mq. 77,50) oltre ad area esterna per una superficie rilevata di mq. 434,00.

Ai fini della valutazione si è determinata la superficie lorda opportunamente ragguagliata e pari a mq. 1.055,00 (vedi calcolo consistenza).

Si allega adeguata documentazione fotografica attestante l'attuale stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)...

Residenza: Terni (TR) - Via Pola n° 25

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 10/04/1994

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene personale per rinuncia del coniuge ad ogni diritto sull'immobile in questione, pertanto escluso dalla comunione legale dei beni tra di essi esistente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **1.442,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993/1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 (frazionamento dell'intero fabbricato in porzioni)
2008 (completamento/adattamento)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 9, Particella 186, Subalterno 4

Ha un'altezza interna di circa: mt. 8,55 (officina) - mt. 3,00 (accessori)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In linea generale l'immobile è stato rilevato in soddisfacenti condizioni di vetustà ed usura giacché la propria edificazione poco più che ventennale, il frazionamento in porzioni da circa un decennio ed ancora più recentemente la realizzazione dei locali accessori ed il rifacimento completo ex-novo degli impianti lo rendono in condizioni buone tali da permettere la continuazione del suo utilizzo in tale destinazione d'uso senza la necessità di provvedere nell'immediato alla realizzazione di interventi di sorta fuori della normale manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a sheed materiale: acciaio condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali (pilastri)	materiale: acciaio condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio



	condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli metallici condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: porta carraia scorrevole con porta pedonale ad anta materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<u>Impianti:</u>	
Antincendio	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona conformità: da collaudare
Carroponte	tipologia: a trave singola condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: industriale tensione: 230/400 V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Si allega copia della dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata dall'installatore.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Si allega copia della dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata dall'installatore.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza di riferimento è stata calcolata misurando la superficie del locale principale (officina) e degli accessori diretti (uffici, w.c., docce, spogliatoio, mensa) al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e la superficie dell'area scoperta esclusiva (piazzi di manovra, carico e scarico merci) opportunamente omogeneizzata e computata nella misura del 10 %, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale principale (officina)	Superficie reale lorda	930,00	1,00	930,00
accessori diretti (uffici, w.c., docce, spogliatoio, mensa)	Superficie reale lorda	82,00	1,00	82,00
area scoperta (piazzi di manovra, carico e scarico merci)	Superficie reale lorda	430,00	0,10	43,00
		1.442,00		1.055,00

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

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche e sulla base dell'orientamento di mercato che vede una domanda stazionaria, orientata a posizioni strategiche per le medie superfici a fronte di una offerta in costante aumento.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili costituiti da capannoni tipici ad uso industriale/artigianale;
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,



- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, distribuzioni interne, dimensioni, dotazioni, etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale, determinata misurando la superficie del locale principale (officina) e degli accessori diretti (uffici, bagni, spogliatoio, mensa) al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali con i muri in comunione con altre unità immobiliari computati nella misura del 50%, a cui sommata la superficie delle aree scoperte esclusive (piazzali di manovra, carico e scarico merci) opportunamente omogeneizzata e computata nella misura del 10 % in conformità agli usi attuali dati dalle normative in merito, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, di riferimento;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 400,00 al mq. di superficie commerciale come sopra determinata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Ufficio del Registro di Terni;
 Ufficio Tecnico del Comune di Stroncone;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A - porzione di capannone industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale principale (officina)	mq. 930,00	€ 400,00	€ 372.000,00
accessori diretti (uffici, w.c., docce, spogliatoio, mensa)	mq. 82,00	€ 400,00	€ 32.800,00
area scoperta (piazzali di manovra, carico e scarico merci)	mq. 43,00	€ 400,00	€ 17.200,00
Valore corpo			€ 422.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 422.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 422.000,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - porzione di capannone industriale	Fabbricato: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.055,00	€ 422.000,00	€ 422.000,00

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 disposizione del G.E. (min. 15 %)	€ 63.300,00
Riduzione del 0 % per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
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:	€ 358.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 358.000,00

Data generazione:
20-01-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Mariotti



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



(Vista esterna - FRONTE)



(Vista esterna - FRONTE)





(Vista esterna - FRONTE)



(Vista esterna - RETRO)





(Vista esterna - RETRO)



(Vista esterna - RETRO, box metallico abusivo da rimuovere)





(Vista interna - OFFICINA)



(Vista interna - OFFICINA)





(Vista interna - BOX prefabbricato ad uso ufficio e w.c.)



(Vista interna - BOX prefabbricato ad uso spogliatoio, docce/w.c. e mensa)





(Vista interna - UFFICIO e W.C.)



(Vista interna - UFFICIO e W.C.)





(Vista interna - SPOGLIATOIO)



(Vista interna - SPOGLIATOIO e DOCCE)





(Vista interna - W.C. e DOCCE)



(Vista interna - MENSA)

