

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 110/2019
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/05/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

AGGIORNAMENTO PERIZIA
(marzo 2025)

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Email: marcosgro1969@gmail.com
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

PREMESSA

La presente relazione sintetica viene redatta come aggiornamento della perizia di stima depositata in data 07.12.2020, per aggiornamento dei valori, a seguito della richiesta del giudice dell'esecuzione dott. Francesco Angelini, formulata in data 12.02.2025, come segue:

..."Ritenuto dover aggiornare i valori della perizia, in considerazione del fatto che la stessa risale a più di 4 anni fa (deposito del 07.12.2020); assegna termine perentorio di 30 giorni al CTU Marco Sgro' per aggiornare i valori della perizia e verificare se medio tempore sono state iscritte nuove iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli."

Si riassumono i dati principali dei corpi di fabbrica periziati e la descrizione sintetica:

Corpo: A

Abitazione in Strada di Predaro, civico 36

Foglio 159, particella 549, sub. 2, piano S1 - Terra, categoria A/7, consistenza 7 vani.

Corpo: B (pertinenza del corpo A)

Categoria: Magazzini e locali di deposito in Strada di Predaro, civico 36

Foglio 159, particella 549, sub. 3, piano Terra, categoria C/2, consistenza 16 mq.

L'immobile residenziale di cui alla presente relazione di stima, indicato alla lett. A, si trova nella periferia sud-est della città, in zona collinare con presenza di oliveti a circa 8 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti alcune residenze a carattere isolato. Per quanto riguarda il corpo indicato con la lettera B, si tratta di una semplice costruzione in muratura di tufo adibita a magazzino, di pertinenza del fabbricato principale e di modeste dimensioni.

Per ulteriori chiarimenti descrittivi, si rimanda alla perizia di stima originaria.

Posteriormente al primo deposito della perizia (07.12.2020), sono state trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità relative entrambe ai beni sopra elencati che fanno parte della procedura esecutiva:

- in data 16/12/2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. RG 13840:
SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DELLA SIGNORA [REDACTED], NATA A SAN SEVERO (FG) IL 02 MAGGIO 1922 E DECEDUTA A BASTIA UMBRA (PG) IN DATA 14/02/1997, IN FAVORE (TRA GLI ALTRI) DELLA FIGLIA [REDACTED], DERIVANTE DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO DAL NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA DI TERNI IN DATA 05/10/2005 REPERTORIO N. 46576 RACCOLTA N. 7323, TRASCRITTO PRESSO CODESTO UFFICIO IL 07 OTTOBRE 2005 AI NN. 12286/7281.
- in data 16/12/2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. RG 13839:
SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIGNOR [REDACTED], NATO A TERNI (TR) IL 23 OTTOBRE 1909 ED IVI DECEDUTO IN DATA 27/01 /1987, IN FAVORE (TRA GLI ALTRI) DELLA FIGLIA [REDACTED], DERIVANTE DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO DAL NOTARIO PASQUALINI GIANLUCA DI TERNI IN DATA 05/10/2005 REPERTORIO N. 46576 RACCOLTA N. 7323, TRASCRITTO PRESSO CODESTO UFFICIO IL 07 OTTOBRE 2005 AI NN. 12286/7281.

Si ripropongono per maggior chiarezza, le tabelle indicative della consistenza dei due corpi di fabbrica del compendio immobiliare periziato.

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	134,00	1,00	134,00
Cantine	sup reale lorda	51,00	0,25	12,75
Balconi	sup reale lorda	17,65	0,30	5,30
Porticato	sup reale lorda	25,00	0,15	3,75
Porticato eccedenza	sup reale lorda	23,00	0,05	1,15
		250,65		156,95

Accessori:

corte esclusiva

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: **€ 5500**

Note: Terreno di pertinenza del fabbricato con alcuni ulivi, della superficie complessiva di circa 1482 mq.

CORPO B

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	22,70	0,25	5,68
		22,70		5,68

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della richiesta di aggiornamento dei valori di stima, si esplicita quanto segue:

Si consideri che lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto in oggetto, riferito alla data di redazione della presente.

Si ricorda che 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 si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile.

Sono state reperite sul mercato indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti all'epoca della stima di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, per struttura, consistenza e finiture, dopo ricerca specifica sono stati rintracciati atti di compravendita di edifici comparabili, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il metro quadro di superficie

lorda commerciale dei vani principali e accessori poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo, dipendente dalla tipologia del vano e dalla destinazione d'uso. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni come, le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale.

Questo procedimento, come detto, basato sul confronto richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili.

Per l'aggiornamento del valore unitario di stima si è proceduto nuovamente alla consultazione delle seguenti fonti:

Fonti indirette, quali:

-Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni riferito al 3° trimestre 2024. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni da ristrutturare site in zona agricola, vanno da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 400,00 al mq di superficie convenzionale vendibile. Mentre per l'abitabile le quotazioni oscillano tra € 500,00 e 600,00 al mq.

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2024. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni del tipo abitazioni civili siti nella zona R12 di interesse, microzona catastale 100, per uno stato conservativo scadente vanno da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 500,00 al mq di superficie lorda commerciale. Mentre per lo stato conservativo normale tra € 500,00 e € 1000,00.

Sono state altresì consultate **fonti dirette** come atti di compravendita già concretizzati dei quali si riportano i seguenti:

- Atto di compravendita in data 26.11.2024, immobile sito in loc. Piè Fossato, al foglio 184, particella 528, sub. 13, categoria A/3, classe 9, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 69 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 59 mq; prezzo 46.000,00, pari a circa 740,00 €/mq.
- Atto di compravendita in data 26.11.2024, seguenti immobili in loc. Piè Fossato: Foglio 184, particella 528, sub. 11, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, sup. catastale 139 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 121 mq; Foglio 184, particella 528, sub. 12, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 151 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 131 mq; prezzo 184.000,00, pari a circa 700,00 €/mq.
- Atto di compravendita in data 01.06.2021, seguenti immobili siti in strada di Lario: Foglio 159, particella 135, sub. 4, categoria A/3, classe 8, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 156 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 140 mq; foglio 159, particella 482, sub. 4, categoria C/7, classe 1, consistenza 39 mq, sup. catastale 14 mq; foglio 159, particella 482, sub. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq. Oltre ad area di corte della sup. di circa 950 mq. prezzo 80.000,00, pari a circa 400,00 €/mq

Le considerazioni di cui sopra, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, l'ubicazione e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che si può definire mediocre, permettono, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica zona e della conoscenza delle quotazioni anche se non ufficiali di ulteriori immobili posti sul mercato nella stessa zona, di dover applicare il valore unitario di € 450,00 al mq di superficie lorda commerciale.

Valutazione corpi:

A. Abitazione con annessa corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.127,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	134,00	€ 450,00	€ 60.300,00
Cantine	12,75	€ 450,00	€ 5.737,50
Balconi	5,30	€ 450,00	€ 2.385,00
Porticato	3,75	€ 450,00	€ 1.687,50
Porticato eccedenza	1,15	€ 450,00	€ 517,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.627,50
Valore corpo			€ 70.627,50
Valore Accessori			€ 5.500,00
Valore complessivo intero			€ 76.127,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.127,50

B. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.789,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	5,68	€ 450,00	€ 2.556,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.556,00
Detrazione 30% per condizioni di fatiscenza			€ -766,80
Valore corpo			€ 1.789,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.789,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.789,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vil- lini con annesso corte esclusiva	156,95	€ 76.127,50	76.127,50
B	Magazzino [M]	5,68	1.789,20	1.789,20

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della ven-
dita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del
G.E. (min.15%) € 11.687,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Spese di produzione APE: € 300,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili in cifra tonda al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trovano: € 64.000,00

12 marzo 2025

Il tecnico incaricato
Arch. Marco Sgro'