

STUDIO TECNICO ANNARILLI

Via Coriolano, 32/A

00072 -Ariccia (Rm)

Partita IVA: 09885751009

Codice fiscale: NNRMRC65A25A401E - Tel/fax: 06.9345142- Cellulare: 3478645704

Pec. americo.annarilli@geopec.it - E-mail: americoannarilli@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 444/2024

Perizia di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile
ubicato nel Comune di Terni (TR) Via Giacomo Benucci 9

Liquidazione Giudiziale: Nicauto S.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Curatore: Dott.ssa Wioletta Przekoracka



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Terni in Via Giacomo Benucci 9, quartiere zona industriale "Maratta".



Vista aerea

IL TECNICO

Geometra Americo Annarilli, valutatore immobiliare del Tribunale di Roma e Velletri, con studio in Ariccia Via Coriolano 32/A, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. 8496.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Il valore è calcolato partendo dalle

osservazioni del mercato immobiliare (valori OMI dell'Agenzia delle Entrate) per l'ultimo semestre disponibile.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Americo Annarilli**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 8496, a seguito di nomina ricevuta dal Giudice Dott.ssa Carmen Bifano, al fine di redigere la perizia di stima per **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito nel Comune di Terni e più precisamente in Via Giacomo Benucci n. 9, si è recato in sopralluogo in data 25 febbraio 2025, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Il valore di partenza medio tra il minimo ed il massimo, calcolato secondo i parametri dettati O.M.I., Osservatorio Mercato Immobiliare, va dai 580 ai 920 €/mq è stato corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile attraverso l'utilizzo dei coefficienti di merito relativi al piano, allo stato di conservazione, alla luminosità, all'esposizione, all'anzianità nonché a quant'altro necessario per una corretta valutazione ad € 850,00 €/mq..

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

2.1 Ubicazione

Comune di Terni località "Maratta" in Via Giacomo Benucci 9 in zona prevalentemente industriale, direzionale e artigianale a ridosso della statale 675, che collega Orte a Terni.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Trattasi di immobile ad uso commerciale dislocato al piano terra e primo, al quale si accede entrando nel lotto del fabbricato dal cancello carrabile posto su Via G. Bonucci.

L'immobile risulta edificato interamente in struttura prefabbricata rifinito esternamente con pannellature in c.a., Gli infissi esterni risultano essere in alluminio.

Al momento del sopralluogo, l'Immobile risultava composto da un unico corpo di fabbrica diviso internamente in due distinte unità immobiliari.

La prima risulta composta da un piano terra e primo di cui al piano terra troviamo il commerciale, servizi e ufficio, mentre al piano primo, accessibile tramite scala interna, troviamo gli uffici

L'altra unità immobiliare composta dal solo piano terra risulta essere un unico ambiente e servizi accessibile dal retro tramite porta carrabile e collegata con l'altra unità da una porta interna.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Foglio 83 Part.IIa 730 Sub. 2 e 3



Gli immobili risultano essere due, rispettivamente identificati presso l'Agenzia delle Entrate in catasto fabbricati come di seguito riportato:

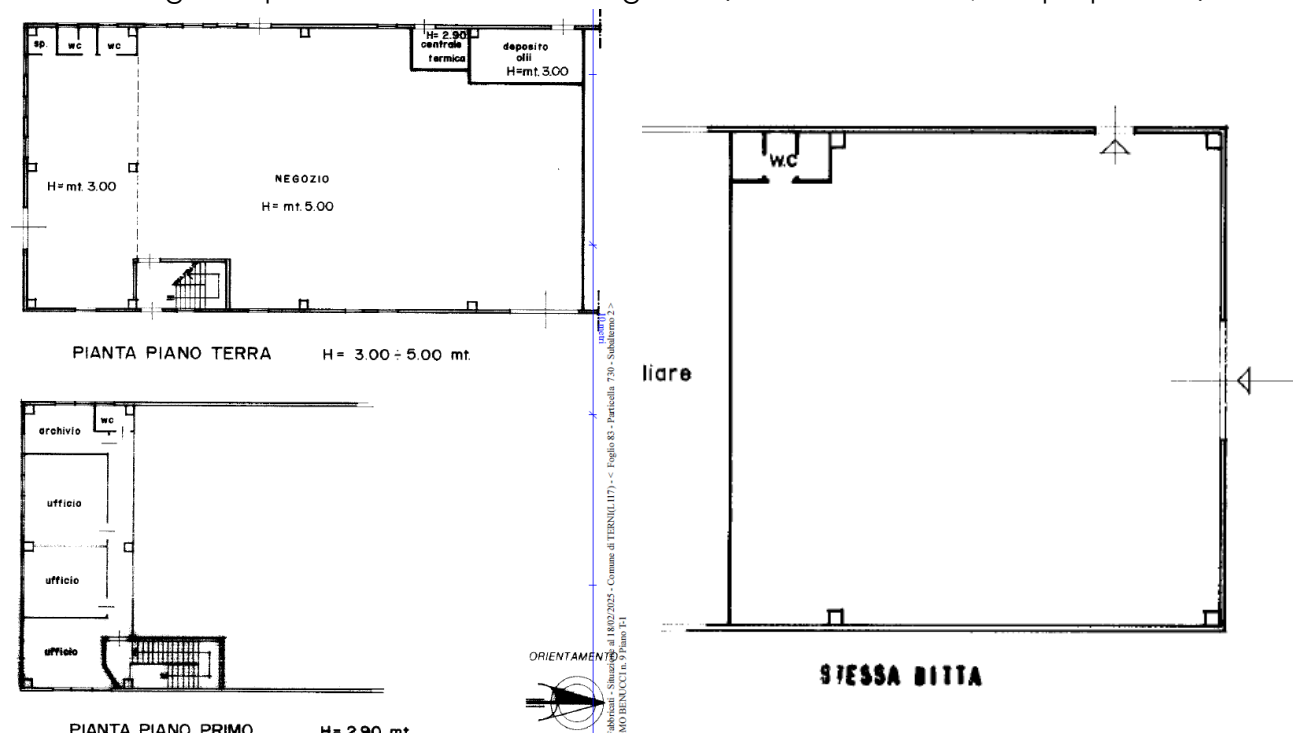
- 1- Fabbricato distinto al foglio 83 part.IIa 730 sub. 2 categoria D/8 (grandi negozi, centro commerciale) con rendita € 5.159,40 piano T-1
- 2- Fabbricato distinta al foglio 83 part.IIa 730 sub. 3 categoria D/8 (grandi negozi, centri commerciali) con rendita € 1.492,56 piano T;

Quote proprietà e intestatari dei beni:

Le proprietà sono pervenute alla "NICAUTO S.r.l." con sede a Roma in Via Edoardo Scarfoglio n.40, in forza di atto di compravendita del 18.07.2011 rep 9710 a rogito del notaio Dott. Massimo Saraceno.

Imm.1 – foglio 83 particella 730 sub. 2 categoria D/8 rendita € 5.159,40 – proprietà 1/1

Imm. 2 – foglio 83 particella 730 sub. 3 categoria D/8 rendita € 1.492,56 – proprietà 1/1



Elenco sintetico delle formalità (vedi visura Telematica allegata)

1. ISCRIZIONE del 11/02/2005 - Registro Particolare 417 Registro Generale 1582 Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO Repertorio 53 del 09/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1014 del 01/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

2. TRASCRIZIONE del 25/07/2011 - Registro Particolare 6240 Registro Generale 9221

Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 9710/6504 del 18/07/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2418 del 15/11/2011 (QUIETANZA);

3. ISCRIZIONE del 19/10/2011 - Registro Particolare 1842 Registro Generale 12470

Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 9946/6664 del 17/10/2011

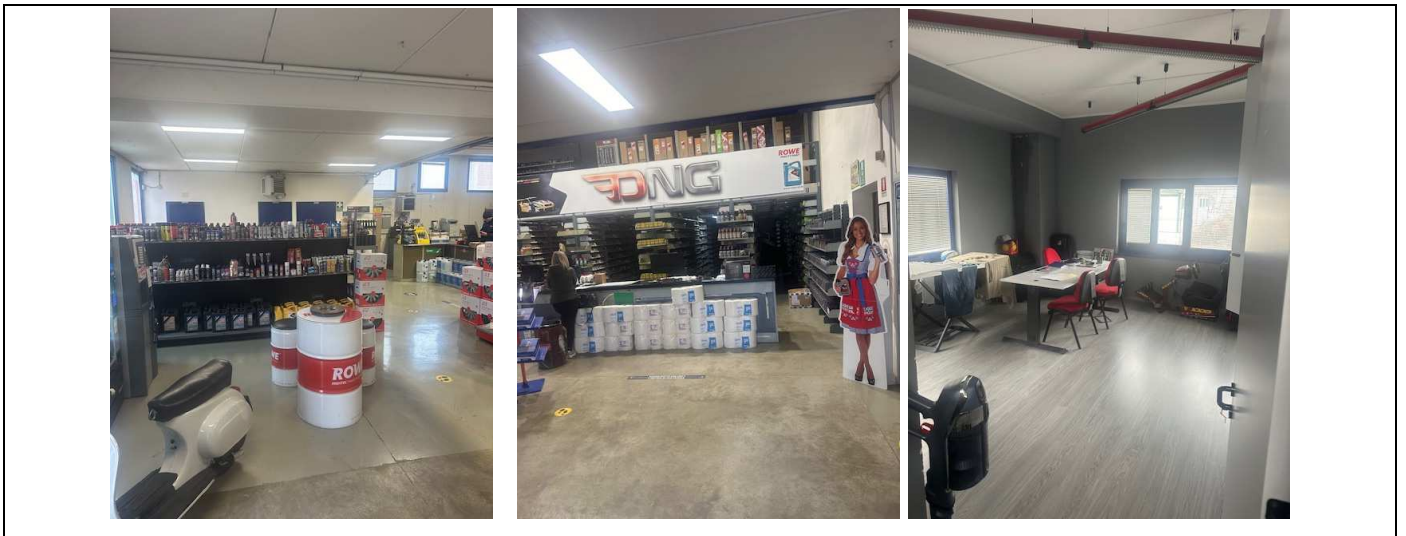
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 20970/9723 del 20/02/2023

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile realizzato misura una superficie pari a mq. 835,00 edificato su un lotto di superficie pari a mq. 1950,00. La struttura risulta realizzata in prefabbricati della "Manini" con unica campata. La copertura alla data del sopralluogo non presenta infiltrazioni di umidità e quindi in perfetto stato conservativo. Le pareti risultano coibentate come anche la copertura. Attualmente il fabbricato è diviso in due unità divise da una parete rei 120 con interposta una porta tagliafuoco. La pavimentazione dell'intero piano terra risulta essere stato realizzato in quarzo in perfetto stato di conservazione. Il fabbricato risulta sviluppare una altezza sul fronte stradale di ml. 6,50 con una porta carrabile e tre vetrare fisse, mentre al piano primo due grosse vetrare con infissi in alluminio anodizzato. La pavimentazione interna è in quarzo e in perfetto stato conservativo. L'impianto elettrico è perfettamente realizzato in base alle norme tecniche è perfettamente funzionante ed adeguato all'uso attuale così come anche gli impianti di riscaldamento e condizionamento. L'area esterna non edificato risulta completamente asfaltata ed in perfetto stato di usura senza riscontro di cedimenti. Sulla parte antistante il fabbricato si trova ubicato il sistema antincendio provvisto di serbatoio di accumulo. Tutta l'area del lotto risulta completamente recintato con muro in cls armato, sormontato da grigliato in ferro zincato. L'intero immobile nel suo complesso confina con Via G. Benucci, particelle 875 e 918.



Regolarità Urbanistica del fabbricato

L'immobile risulta essere stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. prot. 51077 rilasciata dal Comune di Terni in data 19 ottobre 1996, successive Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) del 07 aprile 1997 prot. 17864 e relativa presa d'atto in data 07 aprile 1997, D.I.A. n. 44175 del 29 settembre 1998, successivamente per variazione di destinazione d'uso senza opere (da officina meccanica ad attività commerciale all'ingrosso) è stata presentata D.I.A. in data 22 giugno 1999 prot. llo 37455.

Stato di conservazione e manutenzione:

La struttura portante, nel suo complesso, sia internamente che esternamente, risulta in perfette condizioni.



4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

Provincia: TERNI
Comune: TERNI
Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE MARATTA - SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI
Codice di zona: D8
Microzona catastale n.: 100
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	700	1400	L			
Magazzini	NORMALE	400	700	L	2,3	3,9	L
Negozi	NORMALE	600	1000	L	4	7	L
Negozi	Ottimo	1100	1400	L			

Comune: Terni
Località: Via Giacomo Benucci civico 9

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Fabbricato commerciale sub. 2 e 3		Mq. 834,60	1,0	Mq 834,60
Area scoperta/spazi di manovra		Mq. 1.111,50	0,1	Mq 111,50
Totale Commerciale				Mq. 946,10

Totale superficie commerciale

Mq. 946,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo €/mq	€ 650,00
Valore massimo €/mq	€ 900,00
$Vm/mq = Vm = € 700,00 + 1.000,00 / 2 =$	€ 775,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 775,00

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni simili a quelli stimati, considerati i fattori quali: esposizione, accessibilità, posizione, stato di conservazione, anno di costruzione, servitù ecc.

VALORE UNITARIO STIMATO AL €/MQ. 775,00

Calcolo Valore dell'intero compendio

$V.Imm. = mq. 946,10 \times €/mq. 775,00 = € 733.227,5$

Valore di mercato dell'intero bene arrotondato € 735.000,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 735.000,00, possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

VALORE STIMATO DELL'INTERO COMPENDIO € 735.000,00
(euro settecentotrenamilaeuro/00)

Tanto doveva il sottoscritto in seguito all'incarico ricevuto.

Ariccia, 22/04/2025

IL TECNICO
Geom. Americo Annarilli

8. ALLEGATI

- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Titolo di proprietà
- ✓ Visura ispezione ipotecaria