

ASTE
GIUDIZIARIE®



MARCO
DELLA SALA
Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N°8



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE CON “OMISSIS”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Marco DELIBRA
Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

ASTE
GIUDIZIARIE®



geom. Marco Della Sala -

Studio Tecnico - 05100 Terni - Strada di Piedimonte n.23 - Cell. 3296356974 - C.F. DLLMRC59M03L117Q - P.IVA n°01730200555

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

R.G. n° 116/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO:
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

Giudice Es.: Dott. Francesco ANGELINI
Esperto Stimatore : Geom. Marco DELLA SALA
Custode: Avv. Marco DELIBRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q - P.iva 01730200555
Studio: 05100 Terni - Strada di Piedimonte, 23
Cellulare: 3296356974

Email: m.dellasala@m5studio.it

Pec: marco.dellasala@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terni 8 Aprile 2025

L'Esperto
Geom. Marco DELLA SALA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA GENERALE

Con riferimento alla nomina a Esperto avvenuta con disposizione dell'Ill.mo G.Es. Dott. Francesco Angelini del 21 Gennaio 2025 con la quale lo stesso conferiva incarico al sottoscritto Geom. Marco Della Sala con studio in Terni, Strada di Piedimonte n°23, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n.661 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni n. 134, di procedere alla stesura dell'Elaborato Peritale di cui alla presente procedura esecutiva al fine di rispondere ai quesiti posti dallo stesso si relaziona quanto segue.

In data 26 Febbraio 2025, previo debito preavviso di accesso alla parte eseguita, concordato con il Custode Avv. Marco Delibra, è stato eseguito il sopralluogo sul posto presso gli immobili oggetto di pignoramento, sulla scorta della documentazione catastale estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Terni di quella in atti, e di quella già in possesso dello scrivente reperita nelle more della precedente Procedura Esecutiva R.G. Es. 01/2021 per la quale è stato redatto specifico elaborato peritale nell'anno 2022.

Si precisa che l'accesso alle quattro unità immobiliari pignorate, è stato consentito dai Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, attuali proprietari e debitori eseguiti.

Lo scrivente esperto stimatore precisa che il pignoramento di cui alla formalità n.8883 del 30/10/2024 è stato trascritto contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Nel quadro D viene specificato che la Sig.ra OMISSIS è coniugata in regime di comunione legale dei beni (con OMISSIS) ma è proprietaria per la quota intera di 1/1.

Sono stati eseguiti i rilievi geometrici diretti sul posto e successivamente restituiti graficamente per la verifica delle singole unità immobiliari in oggetto ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia dell'interno delle singole unità immobiliari, che all'esterno del fabbricato.

Inoltre è stata estratta dell'Agenzia delle Entrate di Terni, servizio pubblicità immobiliari, tutta documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni.

E' bene precisare che le unità immobiliari pignorate ed oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte del fabbricato indicato sia nella presente che nella precedente consulenza con la lettera **“ B Particella 595 Civico n°63 ”** e sono costituite da n.2 appartamenti di civile abitazione e n.2 box auto.

Lo scrivente precisa che la stesura della presente relazione è stata effettuata con lo schema e procedimento già utilizzato nella precedente consulenza per la procedura esecutiva R.G.E 01/2021 allo scopo di poter effettuare un facile raffronto essendo le unità immobiliari in esame parte dello stesso fabbricato.

IL SOTTOSCRITTO ESPERTO PONE ALL'ATTENZIONE DELL'ILL.MO G. E. IL FATTO CHE, COME PRECEDENTEMENTE DETTO, LE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE ED OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA FANNO PARTE DELL'EDIFICIO “B” PARTICELLA 595 CIVICO N°63 DI CUI UNA NOTEVOLE CONSISTENZA IMMOBILIARE (LOTTO UNICO) DELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 01/2021 HA SUBITO DIVERSI TENTATIVI DI VENDITA E NON ANCORA AGGIUDICATO DEFINITIVAMENTE.



IL PREZZO MINIMO INDICATO NEL PROSSIMO TENTATIVO DI VENDITA RISULTA INFERIORE DI CIRCA IL 50% RISPETTO AL PREZZO INDICATO A BASE D'ASTA NEL PRIMO TENTATIVO DI VENDITA.

PERTANTO, SI CONSIGLIA LA VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA AD UN PREZZO MINIMO A BASE D'ASTA ALLINEATO CON L'ULTIMO PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 01/2021.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I beni immobili oggetto della presente consulenza tecnica, come risulta dall'atto di pignoramento allegato agli atti, sono quelli che vengono riportati nella seguente tabella raggruppati in due distinti lotti: Lotto n°1 e Lotto n°2 composti da un appartamento ed un box garage per ogni singolo lotto.

LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

- VIA DEI PRESSIO COLONNESE N° 63

FG. 129 - P.LLA 595

Lotto n.	Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione subalterno	Piano
1	129	595	20	A/2	PRIMO
	129	595	65	C/6	INTERRATO
2	129	595	47	A/2	TERZO
	129	595	66	C/6	INTERRATO

3

1. CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA E DELLE ZONE CONFINANTI;

La presente descrizione riguarda i beni immobili costituenti i singoli lotti n°1 e n° 2, del **FABBRICATO "B"** - foglio 129 p.lla 595 - VIA DEL PRESSIO COLONNESE N°63.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Terni in Via dei Pressio Colonnese all'interno di un fabbricato residenziale composto da cinque piani fuori terra con appartamenti di civile abitazione oltre un piano interrato adibito esclusivamente e box garage e locali tecnici comunicante con i piano superiori attraverso l'ascensore e la scala condominiale e unito al piano interrato dell'altro fabbricato "A" dalla rampa esterna carrabile condominiale.

Gli appartamenti residenziali sono di modesto taglio; quello del Lotto n°1, (part.lla 595 - Sub.20) è ubicato al primo piano mentre quello del Lotto n°2, (part.lla 595 - Sub.47) è ubicato al terzo piano; i due box auto sono ubicati al piano interrato.

Il contesto in cui si inserisce l'intervento realizzato è quello di una zona urbana, di espansione intensiva, caratterizzata da edilizia residenziale di carattere estensivo (villette a schiera su due livelli ed edifici multipiano plurifamiliari), sita nel quartiere conosciuto come Santa Maria Maddalena a monte del complesso industriale AST e a valle dell'Azienda Ospedaliera S. Maria di Terni.



Dal punto di vista paesaggistico/ambientale la zona non presenta alcun tipo di peculiarità e, sebbene alcuni edifici realizzati in loco (ad esempio le villette a schiera), possano essere considerati apprezzabili, gli immobili in esame, vista l'architettura, la tipologia, ed il degrado in cui versa in particolar modo lo stesso fabbricato "B", civico 63 di cui fanno parte i beni in esame, tra l'altro ancora da completare internamente, pressoché in stato di abbandono, rende lo stesso non particolarmente apprezzabili sul mercato immobiliare

La zona, peraltro, è attualmente collegata in pessimo modo alla viabilità pubblica ed al resto della città; il servizio di trasporto urbano è usufruibile raggiungendo le fermate delle linee urbane poste a una distanza variabile tra i 700 ed i 900 metri.

Il mezzo più comodo per effettuare gli spostamenti resta pertanto il mezzo proprio.

La zona è totalmente residenziale, priva di infrastrutture sociali e commerciali e servizi in genere.

I servizi più vicini (ospedale, farmacia, ufficio postale, supermercato) sono a circa 1 km di distanza.

2. BREVE DESCRIZIONE - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI DEI SINGOLI LOTTI

FABBRICATO "B"

VIA DEI PRESSIO COLONNESE N° 63

Fg.129 – P.lla 595

LOTTI N°1 e N°2

4

LOTTO N. 1

a) ABITAZIONE PIANO PRIMO

FG. 129 P.LLA 595 SUB.20

b) BOX AUTO PIANO INTERRATO

FG. 129 P.LLA 595 SUB.65

Quota pari a 1/1 della proprietà della sig.ra **OMISSIS**, di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e di un box auto al piano interrato, siti in Terni, Via dei Pressio Colonnese, 63, di cui:

a) FG. 129 P.LLA 595 SUB 20 – Appartamento residenziale Piano Primo (A/2):

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al piano primo con destinazione d'uso catastale A/2 – Abitazione, facente parte del fabbricato "B" da cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano interrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso al piano terra dall'androne condominiale con doppio ingresso, doppio vano scala ed ascensore (non funzionante)

Allo stato attuale l'appartamento si compone di: Ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e balcone.



Confini: Spazi comuni su due lati – vano scala condominiale – appartamento Sub.19.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza interna dei vani è di ml. 2,72.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al:

- **Fg.129 P.Ila 595 sub.20**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 57, R.C. €. 388,63 - Via dei Pressio Colonnese n.63 (P.1°), Int.19;

Risulta essere così censito per variazione toponomastica del 20/02/2024.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente esperto stimatore precisa che il pignoramento di cui alla formalità n.8883 del 30/10/2024 è stato trascritto contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Nel quadro D viene specificato che la Sig.ra OMISSIS è coniugata in regime di comunione legale dei beni (con OMISSIS) ma è proprietaria per la quota intera di 1/1.

b) FG. 129 P.LLA 595 SUB 65 – Box Auto Piano Interrato (C/6):

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al piano interrato con destinazione d'uso catastale C/6 – Box Auto, facente parte del fabbricato “B” ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano interrato sono tutti box garage.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso sia dalla scala condominiale che dalla rampa carrabile.

Allo stato attuale lo stesso risulta incompleto della porta carrabile e della parte impiantistica.

Confini: Corsia di manovra condominiale – Box Auto Sub.64 – Box Auto Sub. 66 – Box Auto Sub.54.

L'immobile in esame è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza interna del box è in parte ml.2,80 ed in parte ml.3,00

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al:

- **Fg.129 P.Ila 595 sub.65**, cat C/6, cl.6 - consistenza mq 17, superficie catastale mq.19, R.C. €.43,02 - Via dei Pressio Colonnese n.63 (P.S1), Int.47;

Risulta essere così censito per variazione toponomastica del 20/02/2024.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente esperto stimatore precisa che il pignoramento di cui alla formalità n.8883 del 30/10/2024 è stato trascritto contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Nel quadro D viene specificato che la Sig.ra OMISSIS è coniugata in regime di comunione legale dei beni (con OMISSIS) ma è proprietaria per la quota intera di 1/1.



LOTTO N. 2

a) ABITAZIONE PIANO TERZO

FG. 129 P.LLA 595 SUB.47

b) BOX AUTO PIANO INTERRATO

FG. 129 P.LLA 595 SUB.66

Quota pari a 1/1 della proprietà della sig.ra OMISSIS, di un appartamento di civile abitazione ubicato e di un box auto siti in Terni, Via dei Pressio Colonnese, 63, di cui:

a) FG. 129 P.LLA 595 SUB 47 – Appartamento residenziale Piano Terzo (A/2):

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al terzo piano con destinazione d'uso catastale A/2 – Abitazione, facente parte del fabbricato “B” da cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso al piano terra dall'androne condominiale con doppio ingresso, doppio vano scala ed ascensore (non funzionante)

Allo stato attuale l'appartamento si compone di: Ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e balcone.

Confini: Spazi comuni su due lati – vano scala condominiale – appartamento Sub.48 – appartamento Sub.36

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza interna dei vani è di ml. 2,72.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al:

- **Fg.129 P.lla 595 sub.47**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 59, R.C. €. 388,63 - Via dei Pressio Colonnese n.63 (P.3°), Int.46;

Risulta essere così censito per variazione toponomastica del 20/02/2024.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente esperto stimatore precisa che il pignoramento di cui alla formalità n.8883 del 30/10/2024 è stato trascritto contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Nel quadro D viene specificato che la Sig.ra OMISSIS è coniugata in regime di comunione legale dei beni (con OMISSIS) ma è proprietaria per la quota intera di 1/1.

b) FG. 129 P.LLA 595 SUB 66 – Box Auto Piano Interrato (C/6):

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al piano interrato con destinazione d'uso catastale C/6 – Box Auto, facente parte del fabbricato “B” ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso sia dalla scala condominiale che dalla rampa carrabile.



Allo stato attuale lo stesso risulta incompleto della porta carrabile e della parte impiantistica; all'interno sono stati depositati materiali di risulta da smaltire

Confini: Corsia di manovra condominiale – Box Auto Sub.65 – Box Auto Sub. 67 – Box Auto Sub.55.

L'immobile in esame è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza interna del box è in parte ml.2,80 ed in parte ml.3,00

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al:

- **Fg.129 P.IIIa 595 sub.66**, cat C/6, cl.6 - consistenza mq 17, superficie catastale mq.19, R.C. €43,02 - Via dei Pressio Colonnese n.63 (P.S1), Int.48;

Risulta essere così censito per variazione toponomastica del 20/02/2024.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente esperto stimatore precisa che il pignoramento di cui alla formalità n.8883 del 30/10/2024 è stato trascritto contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Nel quadro D viene specificato che la Sig.ra OMISSIS è coniugata in regime di comunione legale dei beni (con OMISSIS) ma è proprietaria per la quota intera di 1/1.

3. STATO DI POSSESSO

Lotti N° 1 e N° 2 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

- **Lotto n. 1: Sub.20** - L'appartamento risulta libero da persone e cose ad eccezione di una camera da letto che è stata occupata con mobilio dei proprietari.
- **Lotto n. 1: Sub. 65** - Il Box auto risulta libero;
- **Lotto n. 2: Sub.47** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 2: Sub. 66** - Il Box auto risulta libero ad eccezione di una serie di trovanti ivi depositati da smaltire.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI:

Per la risposta al presente punto, si rimanda all'elenco specifico **delle PREGIUDIZIEVOLI** che segue comprensivo di tutti i gravami rilevati (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli) poi suddivisi per ogni singolo immobile comprendente la distinzione tra i “ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente “ e “ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura”.

Detta distinzione, si ribadisce, è stata effettuata per ogni singolo immobile costituente i Lotti nn. 1 e 2 del **FABBRICATO “B” - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N. 63 - FG.129 P.LLA 595.**

Lo scrivente esperto stimatore al fine di dare risposta al presente quesito **“PUNTO 4, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI”**, per i beni immobili oggetto della presente Consulenza Tecnica, facenti parte del **FABBRICATO “B” - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N. 63 - FG.129 P.LLA 595**, PRECISA che:

- le pregiudizievoli: **“VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE”**, sono tutte le Convenzioni Edilizie, gli Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizi ed Esecuzioni in Forma Specifica di cui alle Formalità n.ri 563/1984 – 3161/1992 – 2235/2004 – 3396/2005 – 4657/2009 – 6503/2011.

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Esperto Stimatore: Geom. Marco DELLA SALA

Custode: Avv. Marco DELIBRA



- Mentre le pregiudizievoli: **“VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA”** sono tutti gli altri gravami (Ipotecche e Pignoramenti), di cui alle formalità specifiche e descritte per ogni singolo immobile, come riportato dettagliatamente nella relazione che segue.

PREGIUDIZIEVOLI

CONVENZIONE EDILIZIA n.563 del 19/01/1984: atto pubblico emesso dal Segretario Generale del Comune di Terni, Dr. OMISSIS, in data 03/12/1983 rep.25854, mediante il quale la Sig.ra OMISSIS, assumeva a proprio completo carico gli impegni e la esecuzione delle opere descritte nella predetta convenzione, su area distinta nel vigente Catasto Terreni del Comune di Terni al F.129 part.67/p.

MODIFICA DI CONVENZIONE EDILIZIA n.3161 del 29/04/1992: atto pubblico amministrativo, emesso dal Segretario Generale del Comune di Terni, in data 31/03/1992 rep.30599, a favore del OMISSIS e contro il Sig. OMISSIS, sul seguente terreno sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.67/p, di mq 2.923.

N.B. La presente Convenzione è a rettifica del precedente rep.25854 del 03/12/1983, nella parte relativa agli oneri di urbanizzazione fermo restando l'unità immobiliare interessata.

FORMALITA' n.2235 del 25/03/2004 (Atto unilaterale d'obbligo edilizio): Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio OMISSIS, in data 25/02/2004 rep.134801, atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del OMISSIS e contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sul seguente bene sito in Comune di Terni e censito al F.129 part.295/p.

N.B. Come da quadro “D”

Premesso: - che in data 01.03.1999 prot. 11848 il sig. OMISSIS ha presentato, unitamente ad altri proprietari, richiesta di approvazione di piano attuativo, in zona S. m.maddalena, per l'edificazione di nucleo ricadente in zona eb, residenziale di espansione, attualmente adottato dal Comune di Terni con deliberazione n. 120 del 28.07.2003; - che, in particolare, e proprietario dell'area identificata al foglio n. 129 particella 295/p ricadente in zona F. nell'ambito del quale è possibile anche la realizzazione di strutture sociali; - che nel piano attuativo in itinere e infatti prevista la realizzazione, su detta particella, di strutture residenziali ed assistenziali per anziani; - che lo stesso ha quindi presentato richiesta di realizzazione di detta struttura mediante intervento diretto, come consentito dalla vigente normativa urbanistica in via "anticipata" rispetto alla realizzazione del piano; - che il Comune di Terni ha assentito alla richiesta in attuazione dell'art. 28 n.t.a. unificate mediante approvazione del progetto per la struttura residenziale ed assistenziale per anziani. tutto ciò premesso il signor OMISSIS ha dichiarato di impegnarsi personalmente, unilateralmente ed irrevocabilmente per se ed aventi causa, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, già previste nel p.a. in itinere e nel relativo schema di convenzione necessarie per la realizzazione della struttura



residenziale e secondo le prescrizioni che in merito alle suddette opere verranno impartite dall'a.c. in fase di realizzazione delle medesime contestualmente alla realizzazione della struttura medesima, in "stralcio" rispetto a quanto previsto dal P.A.

CONVENZIONE EDILIZIA n.3396 del 11/05/2005: Atto pubblico amministrativo emesso dal Segretario Generale del Comune di Terni, in data 19/04/2005 rep.35773.

Unità Negoziale 1)

A favore del OMISSIS e contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili tra le altre numerose consistenze immobiliari, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.422-310 (terreni).

Unità Negoziale 8)

A favore del Comune di Terni e contro le Sig.re OMISSIS, OMISSIS e la OMISSIS, per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

Immobile sito in Comune di Terni e censito al:

- F.129 part.375 (terreno).

IPOTECA VOLONTARIA n.3375 del 24/10/2005 (Concessione a garanzia di mutuo fondiario): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 18/10/2005 rep.17709, per un totale di € 8.000.000,00 di cui capitale € 4.000.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.310 (ente urbano);

- F.129 part.422 (terreno).

IPOTECA VOLONTARIA n.1453 del 15/05/2007 (Concessione a garanzia di mutuo): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 10/05/2007 rep.20238, per un totale di € 7.000.000,00 di cui capitale € 3.500.000,00, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobile sito in Comune di Terni e censito al:

- F.129 part.375 (terreno).

Con annotamento n.205 del 01/02/2012 (Frazionamento in quota).

Unità Negoziale 13)

Capitale € 49.900,00 - Ipoteca € 99.800,00

Immobile sito in Comune di Terni e censito al:

- F.129 part.595 sub.20 (appartamento).

Unità Negoziale 39)

Capitale € 50.800,00 - Ipoteca € 101.600,00

Immobile sito in Comune di Terni e censito al:

- F.129 part.595 sub.47 (appartamento).

Unità Negoziale 56)

Capitale € 14.950,00 - Ipoteca € 29.900,00

Immobile sito in Comune di Terni e censito al:



- F.129 part.595 sub.65 (garage).

Unità Negoziale 39)

Capitale € 14.950,00 - Ipoteca € 29.900,00

Immobile sito in Comune di Terni e censito al:

- F.129 part.595 sub.65 (garage).

FORMALITA' n.4657 del 12/06/2009 (Esecuzione in forma specifica): Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Terni, in data 01/06/2009 rep.7450, a favore della Sig.ra OMISSIS e contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.375 (fabbricato in corso di costruzione);

- F.129 part.463 (fabbricato in corso di costruzione).

N.B. Come da quadro "D"

La Sig.ra OMISSIS, cita la OMISSIS affinché il Tribunale di Terni accerti e dichiari l'inadempimento, da parte della società convenuta, delle obbligazioni assunte con il contratto definitivo di compravendita sottoscritto con la parte attrice il 12/09/2007 e quindi disponga il trasferimento in favore della parte attrice, ex art.2932 c.c., della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari in corso di ultimazione facenti parte dell'edificando complesso edilizio sito in TERNI, Strada di S. Maria Maddalena (oggi Via degli Aronni) e precisamente di:

- n.4 appartamenti ai piani 1 e 2 contraddistinti con i nn.24,26,27 e 28 della palazzina "A1B1" insistenti sul terreno distinto al C.T. di Terni al F.129 part.375, confinante con residua proprietà stessa società convenuta su tre lati;

- n.3 box auto contraddistinti con i nn. 22,23 e 24 della palazzina AB insistenti su area distinta al C.T. di Terni al F.129 part.463 confinante con residua proprietà società convenuta su tre lati; il tutto come meglio evidenziato e graficamente riportato nelle planimetrie allegate al contratto preliminare a sua volta unito all'atto di citazione.

10

PIGNORAMENTO n.4406 del 30/05/2011: Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 10/05/2011 rep.408, a favore della Sig.ra OMISSIS e contro OMISSIS.

Immobili, tra le altre numerose consistenze immobiliari siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.20, cat A/2;

- F.129 part.595 sub.47, cat A/2.

DOMANDA GIUDIZIALE n.6503 del 03/08/2011 (Esecuzione in forma specifica):

Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Terni, in data 20/07/2011 rep.9709, a favore della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.20, cat A/2;

- F.129 part.595 sub.47, cat A/2;

- F.129 part.595 sub.65, cat C/6;

- F.129 part.595 sub.66, cat C/6.



IPOTECA VOLONTARIA n.606 del 15/05/2015 (Ruolo art.77 del d.p.r. n.602 del 1973): Altro atto emesso da Equitalia sud s.p.a. con sede in Roma, in data 14/05/2015 rep.3687, per un totale di € 930.005,20 di cui capitale € 465.002,60 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS.

Immobili, tra le altre numerose consistenze immobiliari siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.65, cat C/6;
- F.129 part.595 sub.66, cat C/6.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO n.1432 del 29/10/2019: Altro Atto emesso OMISSIS, in data 28/10/2019 rep.16606, per un totale di € 296.132,50 di cui capitale € 148.066,25 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS.

Unità negoziale 1)

I diritti pari ad 1000/1000 di piena proprietà sui seguenti immobili, tra le altre numerose consistenze immobiliari, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.65, cat C/6;
- F.129 part.595 sub.66, cat C/6;

Unità negoziale 2)

I diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile, sito in Comune di Terni e censito al:

- F.129 part.465 (terreno).

PIGNORAMENTO n.223 del 13/01/2021: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 22/12/2020 rep.1866, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili, tra le altre numerose consistenze immobiliari siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.20, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.47, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.65, cat C/6;
- F.129 part.595 sub.66, cat C/6.

N.B. Il credito per cui si procede ammonta a precettati € 4.163.720,74 oltre interessi, come precisati in atti e competenze di procedura.

FORMALITA' n.6519 del 30/07/2021 (Sentenza Traslativa): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 02/04/2013 rep.224, a favore della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.20, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.47, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.65, cat C/6;
- F.129 part.595 sub.66, cat C/6.



PIGNORAMENTO n.10683 del 19/12/2023: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 04/12/2023 rep.2531, a favore di OMISSIS, contro la Sig.ra OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.20, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.47, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.65, cat C/6;
- F.129 part.595 sub.66, cat C/6.

PIGNORAMENTO n.8883 del 30/10/2024: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 27/09/2024 rep.2295, a favore di OMISSIS, contro la Sig.ra OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.129 part.595 sub.20, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.47, cat A/2;
- F.129 part.595 sub.65, cat C/6;
- F.129 part.595 sub.66, cat C/6.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 10/02/2025

4.2 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Difformità urbanistico - edilizie:

12

FABBRICATO "B" VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA

595:

Lotti N°1 e N°2

Il raffronto fra l'ultima pratica edilizia valida (**PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTATO IN DATA 20/07/2005 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEL 13/07/2006 ADOTTATO IN DATA 03/05/2007, RILASCIATO E RITIRATO IN DATA 14/06/2007 PROT. 105640 N. 175**) - fabbricato (Tip. A1-B1) di cui al punto 7 e lo stato dei luoghi, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, ha evidenziato, come poi a livello generale per tutto il fabbricato "B" (P.lla 595), la non corrispondenza planimetrica tra il progetto assentito e le distribuzioni dei vari appartamenti, in quanto **le varianti presentate non sono valide** perché diniegate o non integrate.

Per quanto attiene la determinazione dei costi che dovranno essere computati in detrazione al valore di mercato dei singoli lotti, lo scrivente ritiene che gli stessi devono essere suddivisi tra **"Costi Condominiali"** per il completamento delle parti comuni dell'edificio a tutt'oggi mancanti, in modo particolare al piano interrato per le opere mancati e pratiche antincendio che vengono stimati in quota parte ed in via presuntiva in **€. 1.500,00 (millecinquecento/00)** oltre ad **€.500,00 (cinquecento/00)** per la quota parte della sanatoria edilizia dell'intero fabbricato per ogni appartamento ed in **€.500,00 (ottocento/00)** quale quota parte per le opere mancati nelle



parti comuni condominiali e pratiche antincendio oltre alla quota parte di **€.300,00 (trecento/00)** per la quota parte della sanatoria edilizia dell'intero fabbricato per ogni box auto.

Ai costi come sopra indicati vanno sommati i **“Costi di completamento di ogni singola unità immobiliare”** che sono attinenti ad singola unità immobiliare per il completamento a nuovo della stessa a tutt'oggi risultata incompleta per i quali verrà di seguito indicato il relativo costo.

Oltre a quanto sopra detto, per le singole unità immobiliari sono state evidenziate le seguenti difformità:

LOTTO N.1 (Sub. 20 + Sub.65)

Sub. 20 Appartamento Piano Primo:

L'abitazione **sub 20**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- **€.500,00** quale quota parte per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- **€.1.500,00** quale quota parte per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

Sub. 65 Box Auto Piano Interrato:

Il box Auto **sub 65**, allo stato attuale corrisponde alle dimensioni progettuali.

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- **€.300,00** quale quota parte per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- **€.500,00** quale quota parte per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio.

13

LOTTO N.2 (Sub. 47 + Sub.66)

Sub. 47 Appartamento Piano Terzo:

L'abitazione **sub 47**, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi non corrisponde alle previsioni progettuali, né per dimensioni, né per distribuzione interna.

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- **€.500,00** quale quota parte per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- **€.1.500,00** quale quota parte per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

Sub. 66 Box Auto Piano Interrato:

Il box Auto **sub 66**, allo stato attuale corrisponde alle dimensioni progettuali.

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- **€.300,00** quale quota parte per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;



- €500,00 quale quota parte per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio.

L'agibilità del fabbricato B non è mai stata rilasciata.

Il comando Provinciale dei VV.FF. di Terni con nota prot. 14241 del 09/11/2010, formulava parere di conformità contrario all'istanza presentata in data 01/06/2010 dalla OMISSIS per le autorimesse di entrambi gli edifici (riguardante sia il Fabbricato A che il Fabbricato B), ed in conseguenza non avendo la stessa ditta ottemperato alle prescrizioni impartite dai VV.FF. non è stato rilasciato il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi).

LO SCRIVENTE PRECISA INOLTRE CHE LA RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO È STATA REDATTA SULLA BASE DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI AD OGGI PER IL FABBRICATO "B", CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL'INCARICO RICEVUTO, ESCLUDENDOSI OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DA UNA SUCCESSIVA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE CHE DOVESSE IN SEGUITO RISULTARE PRESENTE AGLI ATTI DEL COMUNE MEDESIMO.

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE:

Difformità catastali:

FABBRICATO "B"

Lotti nn. 1 e 2 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Difformità catastali generali del fabbricato:

Dalle risultanze del rilievo topografico effettuato dallo scrivente nelle more del procedimento esecutivo R.G.Es. 01/2021, sulla base delle mappe catastali, non sono state evidenziate difformità rispetto alle risultanze delle mappe stesse.

La Strada ad uso pubblico, Parcheggi pubblici, verde pubblico attraverso le quali si raggiunge l'immobile (fabbricato "B", particella 595 – ENTE URBANO), insistono sulla particella 665 catastalmente intestata alla OMISSIS e sulla p.lla 609 catastalmente intestata OMISSIS.

Nello specifico dalle risultanze dei rilievi geometrici sulla base delle planimetrie delle singole unità immobiliari e delle visure catastali si evince che:

- **Relativamente all'Appartamento del Lotto 1 – Piano Primo – Sub.20,** si rileva che:

Risultano modeste difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale.

In ogni caso in via cautelativa si consiglia la regolarizzazione con la presentazione della variazione catastale DOCFA

Costo della regolarizzazione: € 400,00. Oltre oneri di legge e diritti amministrativi.

- **Relativamente al Box Auto del Lotto 1 – Piano Interrato – Sub.65,** si rileva che:

Non risultano difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale.



- **Relativamente all'Appartamento del Lotto 2 – Piano Terzo – Sub.47,** si rileva che:

Risultano modeste difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale.

In ogni caso in via cautelativa si consiglia la regolarizzazione con la presentazione della variazione catastale DOCFA

Costo della regolarizzazione: **€ 400,00**. Oltre oneri di legge e diritti amministrativi.

- **Relativamente al Box Auto del Lotto 2 – Piano Interrato – Sub.66,** si rileva che:

Non risultano difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni Condominiali:

FABBRICATO “B”

Lotti nn.1 e 2 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Per l'intero fabbricato risulta costituito un Condominio, gestito dallo OMISIS, al quale in data 23/01/2025 lo scrivente ha richiesto tramite PEC le necessarie informazioni per la risposta al quesito specifico e al data di stesura della presente relazione la richiesta non ha avuto alcuna risposta. (Cfr. Richiesta PEC del 23/01/2025 All.to 6)

Altre informazioni:

FABBRICATO “B”

Lotti nn. 1 e 2 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**

Gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari non sono gravati da uso civico, né da livelli, né da censo ed il diritto su di esso del debitore pignorato è di proprietà.

Le utilità comuni a servizio sono: Ascensore (attualmente non funzionante), scale, locali tecnici al piano interrato e parte dell'area di pertinenza pavimentata a collegamento fra la due palazzine (A e B) .

Relativamente al quesito n. 14, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo al debitore esecutato, le stesse sono state formalmente richieste ed il relativo certificato rilasciato dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni allegato alla presente perizia (Cfr. all.to n. 7) .



Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

FABBRICATO "B"

Lotti 1 e 2 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica, la classe energetica attribuita ai soli appartamenti nella precedente consulenza dello scrivente nelle more della procedura esecutiva R.G.Es. 01/2021 è la **classe "F"**.

Al fine di trasferimento dovranno essere redatti i relativi Attestati di Prestazione Energetica per ogni appartamento per un costo di €. **300,00** cadauno.

Per i Box Auto non essendo riscaldati non è richiesta l'APE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI CON RELATIVE PROVENIENZE:

In proprietà di:

- OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente esperto stimatore precisa che il pignoramento di cui alla formalità n.8883 del 30/10/2024 è stato trascritto contro la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Nel quadro D viene specificato che la Sig.ra OMISSIS è coniugata in regime di comunione legale dei beni (con OMISSIS) ma è proprietaria per la quota intera di 1/1.

PROVENIENZE

16

(Per F.129 part.595 ex part.469 ex part.375 ex part.60)

PROPRIETA' AL 01/01/1960:

- OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà;
- OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/4 di piena proprietà;
- OMISSIS, per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

Per formalità n.686 del 05/02/1969 (Successione): Successione in morte del Sig. OMISSIS.

3) I diritti pari ad ½ di piena proprietà sul seguente bene sito in Comune di Terni:

- Partita 3012, terreno distinto con la particella 60 del F.129 di natura seminativo irriguo arborato per una superficie di Ha 0.41.50.

Per formalità n.1496 del 03/03/1980 (Successione): successione in morte della Sig.ra OMISSIS.



1) Quota di $\frac{1}{2}$ su piccola rata di terreno seminativo arborato irriguo, in Terni, Loc. S.Maria Maddalena, distinta nel N.C.T. del Comune di Terni alla partita 3012, con il n.60 del F.129 della superficie catastale di are 41,50.

Per formalità n.1051 del 03/02/1997 (Donazione): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 29/01/1997 rep.30541, la Sig.ra OMISSIS per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, donava alle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, che accettavano per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ciascuno, tra le altre numerose consistenze immobiliari il seguente terreno sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.60 di mq 4.150.

Per formalità n.2702 del 12/04/2002 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 28/03/2002 rep.36882, la Sig.ra OMISSIS (bene personale), vendeva alla OMISSIS, che acquistava per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà il seguente terreno sito in Comune di Terni e censito al F.129 part.375 di mq 4.098.

Per formalità n.10080 del 07/12/2006 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 14/11/2006 rep.19326, la Sig.ra OMISSIS (bene personale) per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, vendeva alla OMISSIS, che acquistava il seguente terreno sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.375, di mq 4.098.

Per formalità n.10081 del 07/12/2006 (Compravendita): con atto a rogito del OMISSIS, in data 15/11/2006 rep.19345, la Sig.ra OMISSIS (bene personale) per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, vendeva alla OMISSIS, che acquistava il seguente terreno sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.375 di mq 4.098.

Per formalità n.10082 del 07/12/2006 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 20/11/2006 rep.19361, la OMISSIS per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, vendeva alla OMISSIS, che acquistava il seguente terreno sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.375 di mq 4.098.

N.B. Come da quadro “D”

La OMISSIS ha ceduto la quota di $\frac{1}{2}$ sul terreno edificabile sito in Comune di Terni, Località Campomicciolo, Strada Santa Maria Maddalena ed i relativi diritti edificatori per complessivi 3.069 mc con destinazione residenziale, ma non ha ceduto i diritti edificatori per la quota di $\frac{1}{2}$ pari a 484,52 mc con destinazione residenziale speciale.

Per formalità n.2889 del 03/05/2017 (Accettazione tacita di eredità): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 29/01/1997 rep.30541, Accettazione tacita di eredità in morte della Sig.ra OMISSIS per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà sul seguente bene, sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.60 (terreno).



Per formalità n.2890 del 03/05/2017 (Accettazione tacita di eredità): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 29/01/1997 rep.30541, Accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/4 di piena proprietà sul seguente bene, sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.60 (terreno).

Per formalità n.2891 del 03/05/2017 (Accettazione tacita di eredità): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 28/03/2002 rep.36882, Accettazione tacita di eredità in morte della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/4 di piena proprietà sul seguente bene, sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.375 (terreno).

Per formalità n.2892 del 03/05/2017 (Accettazione tacita di eredità): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 28/03/2002 rep.36882, Accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/4 di piena proprietà sul seguente bene, sito in Comune di Terni e distinto al F.129 part.375 (terreno).

(Per F.129 part.592 ex part.464 ex part.422 ex part.295 ex part.67)

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per formalità n.1303 del 24/11/1944 (Successione): successione in morte del Sig. OMISSIS.

18

Immobili in Comune di Papigno:

- 1) Casa colonica di vani 6 distinta in mappa Papigno n.148/1474=149;
- 2) Casa colonica di vani 4 distinta in detta mappa n.149/1675;
- 3) Terreno in detta mappa n.148 e 149 per 1/2;
- 4) Terreno in detta mappa n.146 resto di tavole 6,26.

Per formalità n.5119 del 21/09/1981 (Successione): successione in morte della Sig. OMISSIS.

3) i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ fabbricato sito in Comune di Terni, Vocabolo Santa Maria Maddalena n.21, distinto nel N.C.E.U. alla partita 5929 di vani catastali 3 al piano 2°.

Per formalità n.4904 del 02/08/1988 (Successione): successione in morte della Sig.ra OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

1) I diritti pari ad 1/1 di piena proprietà tra le altre consistenze immobiliari sul seguente terreno, sito in Comune di Terni e censito al:

- F.129 part.67.

N.B. Si precisa che nella suddetta successione non viene menzionato il terreno distinto al F.129 part.63.

N.B. Il coniuge ha rinunciato all'eredità.

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Esperto Stimatore: Geom. Marco DELLA SALA

Custode: Avv. Marco DELIBRA



Per formalità n.3543 del 14/05/2005 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 28/04/2005 rep.16917, il Sig. OMISSIS (bene personale) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva alla OMISSIS, che acquistava i seguenti terreni siti in Comune di Terni e distinti al F.129 part.310-422-305-420.

Per formalità n.2888 del 03/05/2017 (Accettazione tacita di eredità): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 28/04/2005 rep.16917, Accettazione tacita di eredità in morte della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul seguente bene, sito in Comune di Terni e censito al F.129 part.422 (terreno).

7. PRATICHE EDILIZIE E RELATIVO INQUADRAMENTO URBANISTICO:

In riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti eseguita per il **Fabbricato "B"** nelle more della consulenza tecnica effettuata dallo scrivente nella Procedura Esecutiva R.G.E. 01/2021, Prot. n. **132203 del 10/09/2021** (riferito all'immobile localizzato in **Via dei Pressio Colonnese/Strada di Santa Maria Maddalena**), espletata dall'Amministrazione Comunale, risultano i seguenti provvedimenti:

DATI EDILIZI ED URBANISTICI:

- PRIMA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI REP.25854 DEL 03/12/1983 E SUCCESSIVA MODIFICA REP.30599 DEL 31/03/1992;
- IN DATA 01/03/1999 CON PROT. N°11848 I PROPRIETARI DEL TERRENO HANNO PRESENTATO AL COMUNE DI TERNI RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO, ADOTTATO DAL COMUNE DI TERNI CON DELIBERAZIONE N°120 DEL 28/07/2003
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO A FAVORE DEL COMUNE DI TERNI A STIPULATO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO OMISSIS Rep.134801 DEL 25/02/2004;
- SECONDA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI REP.35773 DEL 19/04/2005
- RICHIESTA DI VOLTURA PROT. 78339 DEL 02/05/2007;

Il comando Provinciale dei VV.FF. di Terni con nota prot. 14241 del 09/11/2010, formulava parere di conformità contrario all'istanza presentata in data 01/06/2010 dalla OMISSIS per le autorimesse di entrambi gli edifici (riguardante sia il Fabbricato A che il Fabbricato B della OMISSIS), ed in conseguenza non avendo la stessa ditta ottemperato alle prescrizioni impartite dai VV.FF. non è stato rilasciato il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi).



La costruzione del fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

FABBRICATO “B”

Fabbricato sito in Terni - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

- PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTATO IN DATA 20/07/2005 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEL 13/07/2006 ADOTTATO IN DATA 03/05/2007, RILASCIATO E RITIRATO IN DATA 14/06/2007 PROT. 105640 N. 175 - fabbricato (Tip. A1-B1) ;
- COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI TERNI PER RICHIESTA DI PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PROT. 140629 DEL 21/07/2008;
- INGIUNZIONE DI PAGAMENTO DEL COMUNE DI TERNI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SANZIONI PROT. 144142 DEL 06/08/2009;
- DIA IN VARIANTE AL P.D.C. PROT. 40443 IN DATA 26/02/2009;
- NOTA DEL COMUNE DI TERNI PROT. 65919 DEL 02/04/2009 PER DINIEGO DIA DEL 26/02/2009 IN VARIANTE AL P.D.C.;
- PARERE DI CONFORMITA' DI PREVENZIONE INCENDI PER 62 BOX GARAGE RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 17/10/2005 PROT. 18766 ALLE OMISSIS;
- SUCCESSIVO PARERE DI CONFORMITA' DI PREVENZIONE INCENDI PER 64 BOX GARAGE RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 24/04/2008 PROT. 11841 OMISSIS;
- SUCCESSIVA FORMULAZIONE DI PARERE DI CONFORMITA' RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 28/07/2010 PROT. 0009288 ALLA OMISSIS;
- SUCCESSIVA FORMULAZIONE DI PARERE DI CONFORMITA' CONTRARIO RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 09/11/2010 PROT. 0013805 ALLA OMISSIS ;
- FINE LAVORI DEL 25/11/2011 NOTA PROT. 183917 DEL 13/12/2011, PRESENTATA DAL D.L. OMISSIS;
- DIA PROT. 102701 DEL 05/07/2012;



- NOTA DEL COMUNE DI TERNI PROT. 110082 DEL 18/07/2012, PER LA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE ALLA DIA DEL 05/07/2021 - MAI EVASA DALLA OMISSIS.

LO SCRIVENTE PRECISA INOLTRE CHE LA RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO È STATA REDATTA SULLA BASE DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI AD OGGI PER IL FABBRICATO "B", CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL'INCARICO RICEVUTO, ESCLUDENDOSI OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DA UNA SUCCESSIVA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE CHE DOVESSE IN SEGUITO RISULTARE PRESENTE AGLI ATTI DEL COMUNE MEDESIMO.

Destinazione Urbanistica da P.R.G.:

FABBRICATO sito in Terni, VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Per il piano regolatore vigente, i fabbricati all'interno dei quali risultano ubicate le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione ricadono in **zona BbV**, normata dall'art. 57 delle N.T.A. recante: "Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (Bb V, Bb Vn., Bb(0)4, Bb(n).c e Bb V(n.)) ", [BbV] Conservazione dei volumi (art. 57); [G3] Parcheggi (art. 128); [GV] Spazi pubblici attrezzati a parco (art. 127).

Tavola B - Modalità di attuazione Piani Attuativi approvati: [130] (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28)

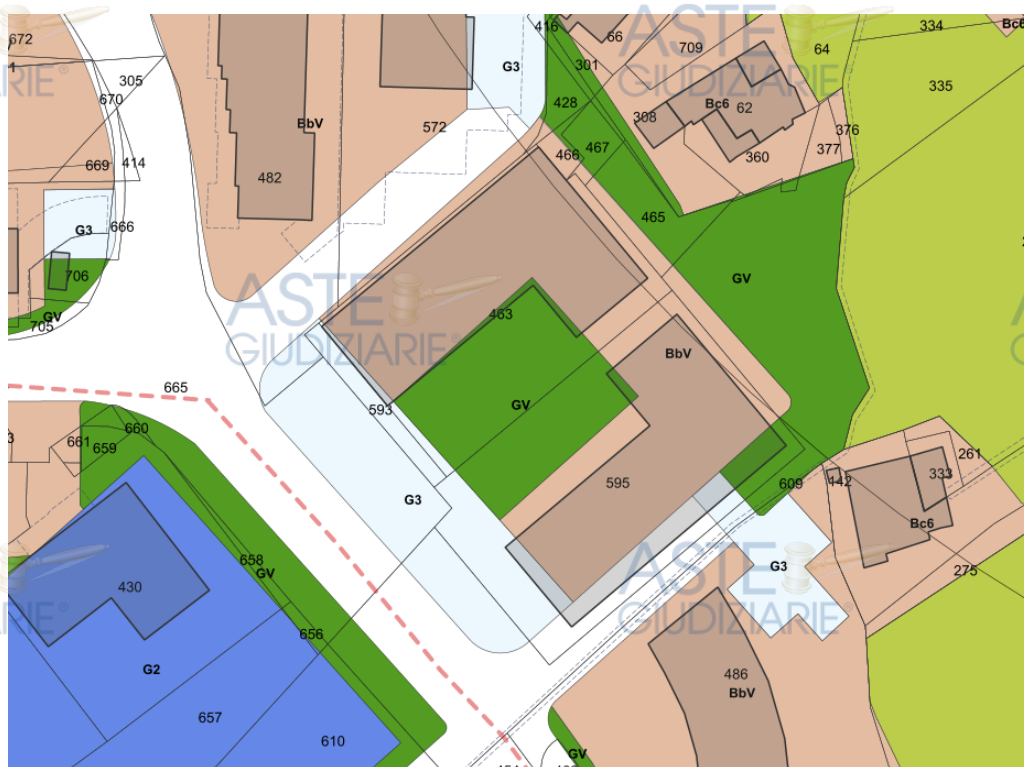
Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [2CT7] Campomicciolo (art. 2CT7) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [3] Ambito Quartieri - Campomicciolo (art. s123-125-A3)

Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz) Ordinanza sindacale acque (AST) (art.) Varianti al Piano Operativo: [03-OP-075] (art. var_03-OP-075) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Per la consultazione dettagliata del N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) si rimanda al sito dell'Amministrazione Comunale.



7.1. PRATICHE STRUTTURALI:

In riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti espletata presso la Regione Umbria, Servizio Rischio Sismico (riferito all'immobile localizzato in **Via del Pressio Colonnese/Strada di Santa Maria Maddalena**), risultano i seguenti provvedimenti:

FABBRICATO “B” - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

- PRATICA N. 600 DEL 13/07/2007 PROT. 19107;
- RELAZIONE DI STRUTTURA ULTIMATA A FIRMA DELL' OMISSIS DEL 09/02/2011, PROT. 7142;
- COLLAUDO STATICO A FIRMA DELL' OMISSIS DEL 09/02/2011 PROT. N. 7152.

7.2. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE GENERALI E DI DETTAGLIO SULLO STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE E ULTIMAZIONE DEI SINGOLI BENI:

FABBRICATO “B”

Lotti 1 e 2 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:



N.B.: Premettendo che gli appartamenti e box garage che in seguito verranno dettagliatamente indicati, non sono stati ultimati con finiture mancanti, parti degli impianti divelti e/o rimossi a seguito di vandalizzazione e furto degli stessi.

Allo scopo viene allegata come parte integrante e sostanziale della presente consulenza apposita tabella suddivisa per ogni singola unità immobiliare e con indicato l'elenco delle opere mancanti ed i relativi costi di completamento e/o di ripristino stimati sulla base dei prezzi medi di mercato della zona riferiti all'anno 2025 che verranno detratti dal valore di stima di ogni singola unità immobiliare così come meglio specificato nel capitolo dedicato alla valutazione.

Caratteristiche tipiche generali del fabbricato e degli appartamenti abitativi

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: C.A.
- Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Solai:** tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a. e latero-cemento - condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Scale:** tipologia: a rampa unica, materiale: c.a. e rivestimenti in marmo, ubicazione interna, presente ascensore funzionante.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: avvolgibili pvc, condizioni: normali. **(ove presenti)**
- Infissi interni:** tipologia: porte a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali **(ove presenti)**.
- Manto di copertura:** materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: normali, per quanto visionabile.
- Pareti esterne:** materiale: tamponature in laterizio termico, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco a base cementizia e tinteggiatura, condizioni: deteriorate per quanto visibile.
- Pavim. Esterna:** materiale: camminamenti in Cls e pavimenti in gres porcellanato, condizioni: scadenti.
- Rivestimento:** ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica H=2,20 m, condizioni: normali. **(ove presenti)**
- Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato laccato, condizioni: normali.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle in gres porcellanato e ceramica bei bagni, condizioni: normali.
- Impianti:**
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

23



Gas: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

Elettrico: tipologia: sottotraccia per illuminazione e F.M., tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

Termico: tipologia: Incompleto e/o danneggiato e comunque non funzionante.

N.B. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi

N.B.: Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

Caratteristiche tipiche del fabbricato e dei box garage

24

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: C.A.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.

Solai: tipologia: a lastre prefabbricate in c.a. condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: assente

Pareti esterne: materiale: C.A. per le murature portanti e divisori in blocchetti di cemento, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete per quanto visionabile.

Pavim. Interna: materiale: cemento lisciato tipo industriale con spolvero al quarzo, condizioni: discrete.

Impianti:

Citofonico: assente

Gas: assente

Elettrico: assente

Idrico: assente



Termico:

assente

N.B. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi

N.B.: Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

STATO DI COMPLETAMENTO E OPERE MANCANTI PER L'ULTIMAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Dai sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti sul posto si rilevano i seguenti danneggiamenti, finiture e accessori mancanti, interventi di completamento.

Si precisa che non sono state fornite né reperite le certificazioni degli impianti.

APPARTAMENTI

LOTTO N. 1 - Sub 20 – APPARTAMENTO (P.1°):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato non è funzionante, fortemente danneggiato e incompleto;
- Risulta mancante il citofono;
- Sono mancanti tutti i radiatori e la caldaia murale a gas metano dell'impianto di riscaldamento;
- Sono mancati parte dei battiscopa;
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;

25

LOTTO N. 2 - Sub 47 – APPARTAMENTO (P.3°):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è stato fortemente danneggiato ed incompleto;
- Sono mancanti tutti i radiatori e la caldaia murale a gas metano dell'impianto di riscaldamento;
- Le porte interne risultano mancanti;
- Parte delle finestre risultano mancanti;
- I sanitari e le rubinetterie risultano mancanti;
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;

BOX AUTO

LOTTO N. 1 - Sub 65 – BOX AUTO (P.S1):

- Il box auto è sprovvisto di impianto elettrico;
- Il box auto è sprovvisto della porta carrabile;

LOTTO N. 2 - Sub 66 – BOX AUTO (P.S1):

- Il box auto è sprovvisto di impianto elettrico;
- Il box auto è sprovvisto della porta carrabile;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE

CRITERIO DI STIMA GENERALE:

Lo scopo della stima è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione.

Premesso ciò, è bene indicare quanto segue:

Ancorché ai fini estimativi, visto che sul mercato immobiliare sono disponibili indicazioni piuttosto significative sui prezzi unitari riferiti a mq di immobili ultimati e completi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si deve adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando in ogni caso il mq di superficie lorda commerciale, nel caso in questione, per la determinazione del valore da indicare "A BASE D'ASTA" si deve inevitabilmente tener conto che i beni pignorati fanno parte di un fabbricato di cui fanno parte altre numerose unità immobiliari abitative e numerose box auto con caratteristiche uguali e precedentemente stimati con analoghi criteri e che hanno subito diverse vendite (come lotto unico) perlopiù andate deserte ed ultimamente aggiudicate (sempre come lotto unico) per un prezzo nettamente inferiore a quello di stima indicato dal sottoscritto Esperto nelle more della Procedura Esecutiva R.G.E. 01/2021.

Detto ciò, si ritiene che, in particolare per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al valore di stima che di seguito viene determinato, oltre alle detrazioni che precedentemente sono state specificatamente indicate, deve essere applicato un notevole abbattimento per poter considerare gli stessi al pari di quelli oggetto della Procedura Esecutiva R.G.E. 01/2021.

Le caratteristiche utilizzate per la stima sono state le seguenti:

tipologia edilizia, anno di costruzione, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, stato di completamento, estetica del fabbricato, ubicazione.

Ai valori ottenuti con la comparazione essendo comunque riferiti ad immobili completati ed utilizzabili (al contrario di quelli in esame che non sono mai stati completati dal costruttore e di conseguenza mai abitati o utilizzati) sono state apportate delle detrazioni per tenere conto degli interventi necessari per renderli utilizzabili allo stesso modo di quelli a cui ci si è riferiti con la comparazione.

Il prezzo unitario al /mq. considerando gli immobili ultimati è stato attribuito uguale per i due appartamenti e uguale per i box auto.

Dall'analisi dei prezzi medi di mercato correnti per la zona è stato attribuito il valore unitario pari ad **€ 1.200,00** al metro quadrato di superficie lorda commerciale **per gli appartamenti ultimati** ed **€ 660,00** al metro quadrato di superficie **per box auto ultimati**.

Come detto, si è proceduto poi, una volta determinato singolarmente per ogni unità immobiliare l'importo necessario per ricondurre ad utilizzabile il singolo appartamento o box auto, a detrarre il costo dell'intervento dal valore base.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio.

È evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione dei cespiti e il loro complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito più in generale, scadente per il Fabbricato "B", fanno collocare, i beni in questione, all'interno di un segmento di mercato poco appetibile e con scarsa domanda, in modo particolare per lo stato in cui versa il fabbricato e le aree limitrofe.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità può ritenersi scarsa e si è stimato in definitiva più probabile valore di mercato riportato nelle tabelle di calcolo da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole, fattori che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq espresso.

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 prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) **la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) **le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) **le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) **100% delle superfici calpestabili;**
- b) **100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) **50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) **25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) **35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) **40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) **35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.



- a) **20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali)**, fino ad una altezza minima di mt 1,50;
- b) **35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali)** fino ad una altezza minima di mt 2,40;
- c) **15% per locali tecnici**, fino ad una altezza minima di mt 1,50;
- d) **55% per box garage.**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) **giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) **giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

FONTI DI INFORMAZIONE:

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it, atti di compravendita recenti.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nell'apposita tabella.

PER QUANTO RIGUARDA I CONTEGGI ESTIMATIVI SI RIMANDA ALLE APPOSITE TABELLE ALLEGATE QUALI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE RELAZIONE (TABELLA B dei costi delle opere mancanti e/o ripristini Cfr. all. 9 e TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI Cfr. all. 10)

N.B. In merito alla valutazione effettuata si evidenzia che la stessa è stata formulata dal punto di vista edilizio-urbanistico tenendo conto **DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI PRESSO IL COMUNE DI TERNI E CONSEGNATI ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLLO STESSO FORMULATE NELLA MORE DELLA PRECEDENTE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA E.I. R.G.E. 01/2021**

SI esclude quindi OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DAL RINVENIMENTO DI EVENTUALE *ulteriore* DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Anche gli oneri per regolarizzazioni edilizie considerati nella presente sono quelli che sono scaturiti dall'esame della suddetta documentazione.

Nella valutazione è stata già considerata la detrazione che tiene conto del mancato rilascio del C.P.I. da parte dei VV.FF. dovuto a sua volta alla mancanza di opere edili ed impiantistiche necessaria a rendere l'immobile conforme alle normative inerenti il rilascio del C.P.I. stesso.



Nella valutazione non sono state considerate eventuali spese aggiuntive necessarie per completare opere di urbanizzazione che il Comune dovesse richiedere in fase di collaudo delle stesse prima della loro acquisizione.

IL SOTTOSCRITTO ESPERTO PONE ALL'ATTENZIONE DELL'ILL.MO G. E. IL FATTO CHE, COME PRECEDENTEMENTE DETTO, LE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE ED OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA FANNO PARTE DELL'EDIFICIO "B" PARTICELLA 595 CIVICO N°63 DI CUI UNA NOTEVOLE CONSISTENZA IMMOBILIARE (LOTTO UNICO) DELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 01/2021 HA SUBITO DIVERSI TENTATIVI DI VENDITA E NON ANCORA AGGIUDICATO DEFINITIVAMENTE.

IL PREZZO MINIMO INDICATO NEL PROSSIMO TENTATIVO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO, RISULTA INFERIORE DI CIRCA IL 50% RISPETTO AL PREZZO INDICATO A BASE D'ASTA NEL PRIMO TENTATIVO DI VENDITA. PERTANTO, SI CONSIGLIA LA VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA AD UN PREZZO MINIMO A BASE D'ASTA ALLINEATO CON L'ULTIMO PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 01/2021.

29

Relazione lotti 001 – 002 creata in data 08/04/2025

Codice documento: EI-24-00000116 - 001 - 002



TERNI li 8 Aprile 2025



L'esperto

Geom. Marco Della Sala

Allegati in Visione:

- Allegato 1 – Verbale di Primo Accesso;
- Allegato 2 - Documentazione fotografica;
- Allegato 3 – Documentazione Catastale
- Allegato 4 - Nota Atto di provenienza;
- Allegato 5 - Dati di mercato;
- Allegato 6 – Richiesta Amministratore Condominio;
- Allegato 7 – Cause Civili Iscritte;
- Allegato 8 - Elaborato peritale con “Omissis”;
- Allegato 9 - Tabella B dei costi delle opere mancanti e/o ripristini;
- Allegato 10 - Tabella Riepilogativa dei valori di stima;
- Allegato 11 – Rilievo.

