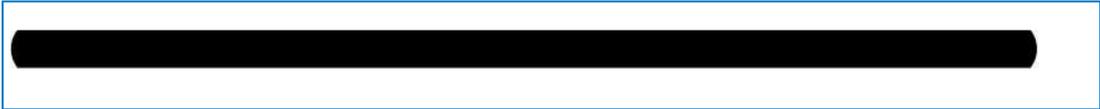




TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

** ** *



Giudice Delegato

Dott.



Curatore del Fallimento

Curatore Dott.ssa CARLA VILUCCHI



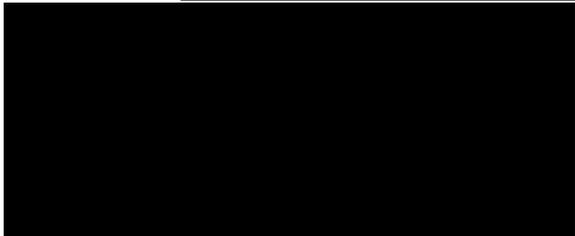
RELAZIONE DEL CONSULENTE

Beni immobili

Il consulente esperto estimatore :

Geom. Giovanni Battista Scapecchi

con studio In



Arezzo lì 12/01/2014

RELAZIONE DEL CONSULENTE

PREMESSA

Su richiesta della Dott. **Carla Vilucchi** in qualità di Curatore del Fallimento (Sent. n. **105/2013** del **17/12/2013**) con sede in in iscritta nel registro delle imprese al n. in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante sottoscritto Geometra Giovanni Battista Scapecchi, con studio in . iscritto al Collegio dei Geometri di ha redatto ed assevera la seguente perizia .

L'incarico affidato comprendeva oltre all'attività estimativa, la ricognizione con sopralluogo dei beni e gli accertamenti di natura legale ipotecaria e , ove necessario , gli accertamenti di natura amministrativa , con altresì i controlli dello stato legale ipotecario dei beni immobili e , occorrendo , di natura amministrativa e estimativa di beni terzi interessati da contratti preliminari di acquisto e di vendita, eventualmente richiesti dal Curatore. Al tecnico era demandato anche di assistere il Curatore per la formazione dell'inventario e per le trascrizioni presso le rispettive competenti Conservatorie dei R.R.I.I. nonché la valutazione dei rischi per la sicurezza, per l'ambiente e dello stato dei cantieri in corso . A seguito dell'incarico procedeva ad acquisire la documentazione di tipo ipotecario –catastale e tecnica in genere presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio , Catastali e Pubblicità Immobiliare , presso gli uffici tecnici Comunali, effettuava le ispezioni agli immobili , si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni .

Per ogni lotto, anche se potrà aversi ripetizione "identica" di alcuni dati , si ritiene opportuno procedere secondo i punti del seguente schema :

- . *Ubicazione dell'immobile*
- . *Descrizione generale*
- . *Descrizione del bene*
- . *Dati catastali con storico*
- . *Confini*
- . *Provenienza dell'immobile*
- . *Stato di occupazione, gravami*
- . *Titoli Edilizi*
- . *Regolarità Urbanistica ed Edilizia*
- . *Adempimenti necessari ai fini urbanistico/edilizio e catastale (abitabilità)*
- . *Vincoli e oneri giuridici*
- . *Valutazione*



Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, i seguenti documenti :

- planimetrie catastali degli immobili pignorati
- planimetrie allegare alle ultime concessioni approvate
- titoli di provenienza degli immobili pignorati
- non sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica , in accordo con il Curatore Dott. Carla Vilucchi .

La società in procedura , a seguito degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici, con acquisizione delle certificazioni necessarie , è risultata essere intestata dei seguenti immobili :

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL RAPPORTO DI STIMA

- **IMMOBILI IN COMUNE di TERNI FRAZIONE PIEDILUCO, LOTTIZZAZIONE "I QUADRI"** (pag.4)
complesso composto da edificio preesistente e da edifici e/o porzioni di edifici con destinazione residenziale nonché aree edificabili a destinazione residenziale e da "aree escluse dalla lottizzazione".

- **IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' PIEDIMONTE** (pag. 95)
area edificabile a destinazione residenziale (Oggetto di revoca – proprietà 
pagina 95

- **IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' VALENZA** (pag. 103)
area edificabile a destinazione residenziale (Oggetto di revoca – proprietà 

- **IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' VALENZA** (pag. 112)
area edificabile a destinazione residenziale e agricola

- **IMMOBILI IN COMUNE di MONTE SAN SAVINO, FRAZIONE ALBERORO, LOTTIZZAZIONE "LE FONTI DI ALBERORO"** (pag. 117) complesso composto da edifici e porzioni di edifici con destinazione residenziale nonché aree edificabili a destinazione residenziale

- **IMMOBILI IN COMUNE di MONTE SAN SAVINO, VIA DELLE MACINE nc. 1/F** (pag. 193)
Unità immobiliari con destinazione residenziale

IMMOBILI IN COMUNE di TERNI

LOTTIZZAZIONE "I QUADRI"

PREMESSA

I beni oggetto della valutazione estimativa che segue, sono compresi all'interno di una lottizzazione di iniziativa privata ed in corso di realizzazione, denominata " I Quadri " e sita in Comune di Terni, località Piediluco, consistenti in edifici e porzioni di edifici con destinazione residenziale, aree edificabili a destinazione residenziale nonché aree destinate a parcheggi privati, oltre che un edificio preesistente con le relative aree pertinenziali. Oltre ad aree le quali pur essendo ubicate nell'immediato intorno degli immobili oggetto del Piano Attuativo, risultano escluse dalla lottizzazione " I Quadri di Piediluco".

Foto aerea



DESCRIZIONE

La zona si inserisce in un contesto collinare/montano con presenze edilizie di tipo residenziale circondate dal verde, sottoposta a vincolo di tutela diretta di cui all'art. 136, comma 1, lett. C) e d) del D.Lgs. 42/2004, per effetto di quanto disposto dal D.M. 26/01/1957 (abitato di Cesi, zona circostante il lago di Piediluco ed abitato di Collescipoli) dal quale si evince, tra l'altro, che l'insieme del lago di Piediluco, delle alture circostanti e del paese omonimo costituisce un importante quadro naturale di aspetto, inoltre caratteristico e tradizionale godibile dal punto di vista paesaggistico.

Nell'ambito di detto intervento esistono aree di proprietà della [redacted] le quali, destinate a funzioni di carattere collettivo (viabilità e parcheggi pubblici, verde pubblico, percorsi privati di uso pubblico) per la maggior parte dovranno essere cedute all'amministrazione comunale o, comunque costituiscono aree in quota proporzionale indivisa fra le varie proprietà.

Dette aree non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e , pertanto , anche se appartenenti (per intero o in quote) alla [REDACTED] , non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa

La lottizzazione di iniziativa privata ed in corso di realizzazione ha una superficie complessiva di mq. 21.860, comprendente anche un edificio preesistente , con la relativa area pertinenziale composta dalla particella 129 e dalla particella 604 (*quest'ultima non facente parte del piano di lottizzazione*) ed è destinata all'edificazione con destinazione residenziale e, in conformità a quanto disposto dal previgente Piano regolatore Generale , è stata assoggettata a preventivo Piano Attuativo con la cui normativa tecnica viene regolata l'edificazione e che attraverso il quale è stata definita l'edificazione di una complessiva volumetria urbanistica di mc. 14.550, oltre alla consistenza della costruzione preesistente .*Il progetto di lottizzazione riguarda la realizzazione di un complesso residenziale composto da n. 12 edifici raggruppati in 4 U.M.I. (Unità Minime di Intervento) distinti in tipologie di base (A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E, F1, F2, G1 E G2), a cui si aggiungeva la ristrutturazione di un casale esistente ed una piscina con relativi servizi oggetto di una richiesta di autorizzazione separata* .Sia i corpi di fabbrica A2 e A3 , fra loro uguali e simmetrici, che gli edifici B1 e B2 , anch'essi uguali e simmetrici tra loro , al piano interrato sono dotati di un'unica autorimessa che si sviluppa al di sotto dell'intera estensione fuori terra di entrambi i corpi di fabbrica.

Al momento attuale risultano completati gli edifici A1 , A2, A3, E , per l'edificio C restano da ultimare le rifiniture interne e le sistemazione esterne , mentre risultano realizzati al rustico gli edifici B1, B2 ,mentre non è stato ancora dato avvio alla costruzione degli edifici D, F1, F2, G1, G2.

Nel complesso sono state individuate n. 86 unità abitative , per complessivi mc. 14.477,06 < mc. 14550 ammissibili . I complessivi n° 95 posti auto, di cui n° 65 interrati e n° 30 esterni, consentono il soddisfacimento dei parametri delle N.T.A. e della L 122/89 per l'intera cubatura di progetto. Esternamente all'area, a ridosso della viabilità di piano è previsto la realizzazione di parcheggi pubblici per complessivi mq 765 che verranno realizzati nell'ambito delle urbanizzazioni funzionali. L'accesso all'area , su cui dovranno sorgere gli edifici di progetto, avviene tramite un ingresso su una strada comunale collegato direttamente con la strada di lottizzazione prevista. Gli accessi ai piani interrati avvengono tramite rampe collegate alla strada interna di lottizzazione. Dal punto di vista delle volumetrie urbanistiche previste dal piano di lottizzazione (mc.14.550) i volumi sono così suddivisi : edificio A1 : mc. 1.366, edificio A2: mc. 1.366, edificio A3: mc. 1.366, edificio B1: mc. 1.718, edificio B2 : mc. 1.718, edificio D : mc. 806, edificio E: mc. 840 , edificio C : mc. 1.103, edificio G1 : mc. 1.259, edificio F1: mc. 703, edificio F2: mc. 703, edificio G2: mc. 1.529, *Alla data odierna risultano realizzati mc. 9.477, con l'edificazione degli edifici A1, A2, A3, B1, B2, E, C.*

TITOLI AUTORIZZATIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per la realizzazione della **lottizzazione** denominata " I Quadri " sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Piano Attuativo**, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. **102 del 20/12/2004** proposto dalle ditte: [REDACTED]

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il **Comune di Terni** e le **stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo**, finalizzata all'attuazione dell'intervento previsto dal piano *Note : Con lo stesso atto , le stesse ditte si sono impegnate alla esecuzione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione inerenti il piano stesso, secondo l'apposito progetto predisposto e adeguato al parere espresso dalla Conferenza dei Servizi Tecnico Permanente nella seduta del 28/07/2004*

- A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato , le ditte attuatrici hanno presentato **Fidejussione assicurativa** [REDACTED] dell' 11.05.2005 e relativa appendice del 22.09.2005 di importo pari a € 309.744,96 intestata alla [REDACTED] vincolata a favore del Comune di Terni, mentre a garanzia della realizzazione delle opere di allaccio ai pubblici servizi le stesse Ditte hanno presentato fidejussione assicurativa della [REDACTED] dell'11.05.2005 e relativa appendice del 22.09.2005 di importo pari a € 12.578,92 anch'essa intestata alla [REDACTED]

- *Con le appendici alle fideiussioni assicurative sopracitate, la [REDACTED] ha garantito e si è assunta tutte le obbligazioni e responsabilità inerenti e conseguenti al contratto/convenzione tra il Comune di Terni e le ditte [REDACTED] più precisamente, la [REDACTED] è intervenuta a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;*

-**Permesso di costruire** n. **463** ritirato il **19/02/2008** per la realizzazione dei lavori "Nuova costruzione di opere di urbanizzazione"

- **Autorizzazione** del **19/03/2008** protocollo n. **51715** , ai sensi, dell'art. 159 del D.Leg.vo 22/01/2004 n. 42, ai soli fini delle bellezze naturali e panoramiche

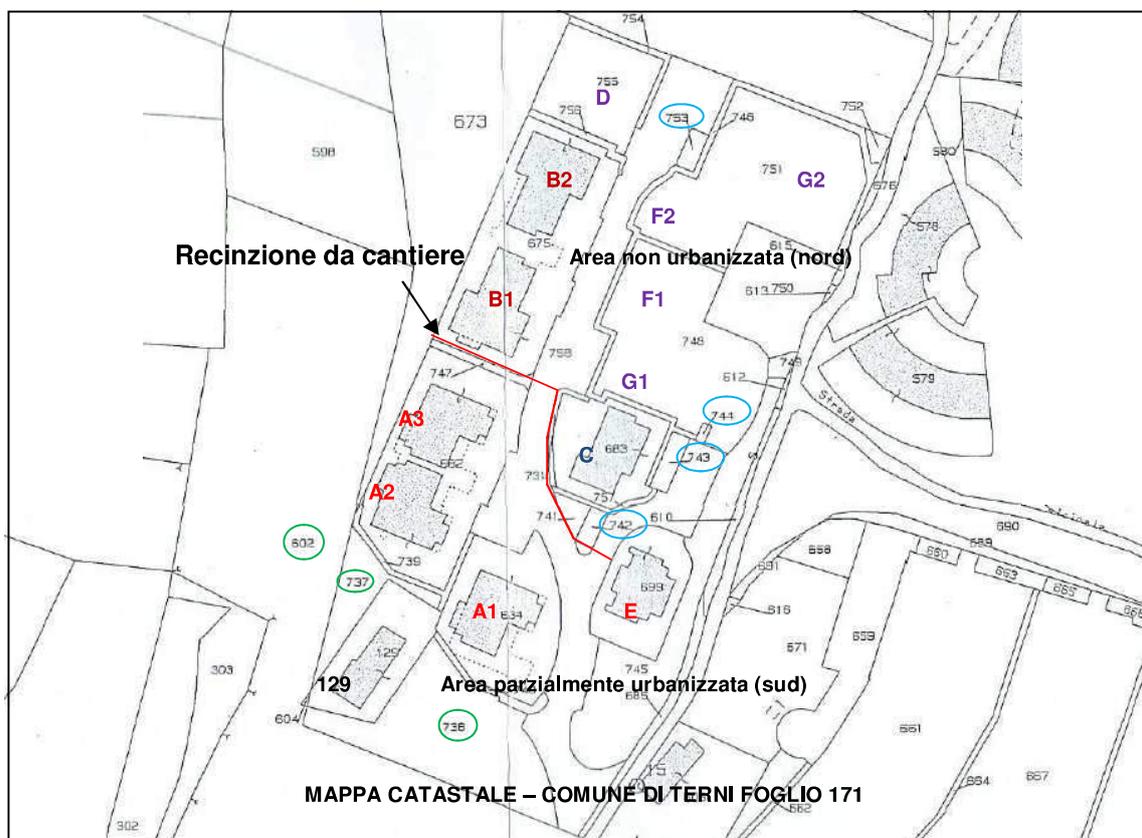
SI RIBADISCE CHE RELATIVAMENTE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON ANCORA ULTIMATE , IL PERMESSO DI COSTRUIRE STESSO E' DA INTENDERSI DECADUTO PER AVVENUTA DECORRENZA DEI TERMINI DI VALIDITA', SE SI VORRA' PORRE IN ESSERE LE RIMANENTI OPERE SI DOVRA' ACQUISIRE UN NUOVO TITOLO PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE, PREVIA VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

STATO DI CONSISTENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lavori relativi realizzazione interventi degli interventi edilizi previsti dal piano attuativo convenzionato, sono stati avviati dalla ditta [REDACTED] subentrata nella proprietà degli immobili [REDACTED] intestatarie della convenzione.

Allo stato attuale la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria è la seguente :

- **nella zona a valle (sud)** a servizio delle palazzine A1 , A2 e A3 e E , **risultano in parte realizzate** , sono da completare e da collaudare le reti tecnologiche quali la rete di smaltimento delle acque meteoriche ,la rete di smaltimento delle acque usate , la rete di adduzione di acqua potabile, la rete per la fornitura di gas metano, la rete per la fornitura di energia elettrica (allacciata in bassa tensione) ,la rete telefonica (solo predisposta) ,la rete di illuminazione pubblica (solo corrugati e pozzetti) , la viabilità interna all'area è già stata realizzata per la maggior parte, con tutte le opere relative : corpo stradale, binder, marciapiedi, cordonati ecc. Rimane da eseguire il tappeto di usura in asfalto e tutta la segnaletica orizzontale e verticale .
- **nella restante area (nord)** della lottizzazione le opere di urbanizzazione **mancono totalmente** , area priva della regolare recinzione di cantiere per la maggior parte del perimetro e in totale stato di abbandono, con presenza di materiale edile di scarto pericoloso.
- fra le opere di urbanizzazione resta altresì da realizzare la sistemazione dell'area destinata a verde pubblico ubicata nella porzione più a monte (nord) dell'area di lottizzazione e dell'equivalente area prevista fra alcuni fabbricati dei quali non è stata avviata l'edificazione (F1,F2,G1,G2)



Note:

- in data 2.4.2013, una (nuova) **ordinanza contingibile e urgente** (n. 49985) veniva emessa dal Sindaco del Comune di Terni, a tutela dell'incolumità dei cittadini, e a seguito di un accertato stato di pericolo causato dall'apporto di acqua e detriti a valle del cantiere della [REDACTED] conseguente al dilavamento e alla mancanza di regimentazione del deflusso delle acque meteoriche, tale ordinanza indirizzata anche ai [REDACTED] per : **efficaci** interventi di regimentazione provvisoria delle acque superficiali del dilavamento per evitare i fenomeni di apporto e concentrazione di acque sugli spazi di uso pubblico e l'apporto di detriti sulla sede stradale anche tramite accessi realizzati ; **rimuovere** i cumuli di materiali presenti sull'area di cantiere che possono incrementare i fenomeni di rischio idrogeologico;**procedere** ad affettuare la rimozione di tutti i detriti residui sulla strada pubblica e alla liberazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche della strada pubblica;**procedere** a completare una efficiente ed efficace regimentazione delle acque meteoriche da dilavamento provenienti dalle aree di cantiere al fine di evitare l'apporto di detriti verso gli spazi di uso pubblico per effetto dell'azione di trascinamento delle acque; **mantenere** costantemente sgombra la strada pubblica da ogni tipo di detrito e garantire un costante monitoraggio dei luoghi in occasione delle precipitazioni piovose, per tutto il periodo necessario per progettare ed attuare gli interventi di sistemazione degli accessi e regimentazione delle acque meteoriche;
- la ditta [REDACTED] come risulta dal verbale di sopralluogo tenuto con la **Polizia Municipale** il giorno 15.10.2013, non ha ottemperato a nessuna delle disposizioni contenute nella ordinanza sopracitata, con la conseguenza che la prolungata inerzia della ditta e il mantenimento di uno stato di abbandono delle aree di cantiere determina una seria condizione di rischio di natura idrogeologica con potenziale coinvolgimento degli utenti della strada e delle abitazioni civili poste a valle, per effetto dell'incontrollato apporto di acque e detriti, nonché un aggravamento dello stato di pericolo dovuto all'effetto trascinamento delle acque meteoriche di superficie, dalla presenza di importanti accumuli di terreno ed altri materiali sulle aree di cantiere e dalla assenza di opere di regimentazione interne all'area di cantiere, dalla mancata adozione di idonei accorgimenti per mantenere in esercizio sistemi di deflusso delle acque e dalla mancanza di provvisorie temporanee per evitare la concentrazione di acque su alcuni punti;
- nessun esito del resto hanno avuto i successivi numerosi tentativi di contatto con la ditta attuatrice, da anni oramai assente dal cantiere **che si presenta in stato di totale abbandono**;
- Visto l'art. 3, l'art. 4, l'art. 5, l'art.6, della convenzione, per tutto quanto sopra, stante la perdurante situazione di inadempienza contrattuale e la grave situazione determinata, ai sensi del sopracitato art. 6 della convenzione n. 35953 del 26.10.2005, il Dirigente Urbanistica con Racc. prot. 156350 del 31.10.2013, ha ordinato **ai soggetti intestatari della convenzione e alla ditta** [REDACTED] ognuno per le proprie responsabilità e competenze di procedere entro il termine dei 90 giorni alla realizzazione dei lavori stabiliti in convenzione, secondo i termini e le modalità stabilite nella convenzione stessa e da concordarsi con gli uffici tecnici comunali competenti, ripristinando le originarie condizioni di sicurezza della viabilità e di tutte le aree circostanti al cantiere;
- con lo stesso provvedimento ha altresì avvertito gli stessi soggetti che trascorso infruttuosamente il termine stabilito, questa Amministrazione avrebbe proceduto, fatta salva l'azione penale ai sensi

dell'art. 650 del C.P., all'esecuzione in danno delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi in sostituzione delle Ditte Lottizzanti inadempienti e a spese delle medesime utilizzando gli importi relativi alle fidejussioni assicurative prestate a garanzia della realizzazione delle suddette opere, che saranno pertanto preventivamente oggetto di specifico procedimento di incameramento;

- inoltre, alla luce degli impegni assunti dalla [redacted] con le fidejussioni assicurative e relative appendici in sede di stipula dell'atto convenzionale, circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle garanzie prestate in tal senso a favore del Comune di Terni, il Dirigente all'Urbanistica con la Racc. prot. 160578 del 8.11.2013 ha ritenuto di notificare un'analogha comunicazione alla stessa ditta intestataria delle fidejussioni.

CONSISTENZA COMPLESSIVA

Gli immobili oggetto della presente relazione saranno di seguito elencati , in riferimento alla loro identificazione catastale, con richiamo **all'edificio preesistente** (casolare), agli **edifici costruiti e ultimati A1, A2/A3, E**, agli **edifici costruiti al grezzo B1 e B2** o **edificio completato in parte C** ,ai **lotti edificabili D, F1,F2,G1,G2** , oppure per le **aree**, in riferimento alla loro funzione (parcheggi privati) o destinazione (aree esterne alla lottizzazione o interne a essa ma escluse dalle indicazioni progettuali che la riguardano) specificando i dati catastali, la provenienza e i vincoli e oneri giuridici. *Per chiarezza espositiva , la numerazione dei lotti della presente relazione corrisponde con quella del Piano Attuativo.* Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura, censita nel Comune di Terni al *foglio 171*, è rappresentato dai seguenti immobili :

- **Edificio "Preesistente" Casolare** : particella 129 ,subalterno 2,3,4 e particella 604 (particella esterna alla lottizzazione)

Unità immobiliari poste nella palazzina ultimata **A1** (U.M.I. 1) particella 684 :

- **Lotto A1/1** : Autorimessa, sub. 18
- **Lotto A1/2** : Autorimessa, sub. 19
- **Lotto A1/3** : Alloggio, sub. 23

Unità immobiliari poste nelle palazzine ultimate **A2 e A3** (U.M.I. 1) particella 682 :

- **Lotto A2/1** : Autorimessa, sub. 28
- **Lotto A2/2** : Alloggio, sub. 41
- **Lotto A3/1** : Autorimessa, sub. 33
- **Lotto A3/2** : Alloggio, sub. 56
- **Lotto A3/3** : Cantina, sub. 48

- **Palazzine residenziali B1 e B2** Edifici in corso di costruzione (U.M.I. 2) particella 675



- Palazzina residenziale C, edificio completato in parte (U.M.I. 4) particella 683

* Ben che anche l'edificio al quale si riferisce la valutazione che segue risulti catastalmente accampionato "in corso di costruzione", le loro unità immobiliari, ancor che non identificate catastalmente, hanno già assunto il loro assetto definitivo. Di conseguenza la valutazione viene svolta in riferimento a ciascuna unità immobiliare seppur in assenza di riferimento ai subalterni della particella catastale.

- **Lotto C/1** : Alloggio, piano terra
- **Lotto C/2** : Alloggio, piano terra
- **Lotto C/3** : Alloggio, piano terra
- **Lotto C/4** : Alloggio, piano primo
- **Lotto C/5** : Alloggio, piano primo
- **Lotto C/6** : Alloggio, piano primo
- **Lotto C/7** : Alloggio, piano primo

Unità immobiliari poste nella palazzina **E** (U.M.I. 4) particella 699 :

- **Lotto E/1** : Alloggio, sub. 2
- **Lotto E/2** : Alloggio, sub. 3
- **Lotto E/3** : Alloggio, sub. 4

- **Lotto edificabile F1 e G1** (U.M.I. 3): Particelle 748, 749

- **Lotto edificabile F2 e G2** (U.M.I. 3): Particelle 751, 752

- **Lotto edificabile D** (U.M.I. 2): Particelle 755

- **Aree** per parcheggi privati :

Area 1 : Particella 742: n. 4 posti auto

Area 2 : Particella 743: n. 6 posti auto

Area 3 : Particella 744: n. 1 posti auto

Area 4 : Particella 753: n. 4 posti auto

- **Aree private** interne alla lottizzazione ma non oggetto dell'intervento, aree agricole : Particelle 737 e 738 e Aree agricole esterne alla lottizzazione : particella 602

PARAMETRI PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Lottizzazione "I quadri"

Per la quantificazione del valore dei beni oggetto della stima , in relazione alle loro caratteristiche, sono da ritenersi significativi i parametri di seguito elencati e descritti :

EDIFICI ESISTENTI

Il parametro significativo per la quantificazione del valore degli alloggi è costituito dalla **superficie di riferimento "commerciale"** la quale si compone di tutte le superfici , al lordo delle murature interne e perimetrali sia delle porzioni abitabili di ciascun alloggio che di quelle di pertinenza direttamente collegate alle unità abitative (soffitte , locali interrati, logge e terrazzi , e resedi).

Queste ultime vengono ricondotte a superfici equivalenti a quella lorda abitabile attraverso appropriate percentuali di riduzione che, nel caso specifico, tenuto conto del loro grado di finitura e/o utilizzabilità , sono state individuate come segue :

- soffitte e/o locali interrati direttamente collegati all'abitazione : equivalenti all'50% della superficie lorda abitabile .
- logge : equivalenti al 30 % della superficie lorda abitabile .
- terrazze : equivalenti al 30% della superficie lorda abitabile .
- area urbana di pertinenza esclusiva : equivalente al 10% della superficie , fino alla superficie dell'unità immobiliare , al 2% per superfici eccedenti detto limite.

I valori determinati in funzione dei parametri sopra descritti sono comprensivi delle parti comuni

Il parametro significativo per la quantificazione del valore dei garage e delle cantine è costituito dalla **superficie al lordo** delle murature perimetrali .

Per quanto riguarda l'**edificio preesistente** , tenuto conto del cattivo stato di conservazione conseguente al suo abbandono , stante il quale la sua utilizzazione sarà possibile soltanto attraverso un consistente intervento di ristrutturazione edilizia con conseguente riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari che lo compongono, si ritiene appropriato quantificare il valore dell'immobile in ragione della **superficie complessiva** e cioè senza operare distinzione fra le superfici abitabile e quelle destinate a funzioni accessorie e/o pertinenziali.

LOTTE EDIFICABILI

Il parametro significativo per la quantificazione del valore di tali beni è costituito dalla **complessiva potenzialità edificatoria** anziché dalla loro estensione in superficie

AREE PER PARCHEGGI PRIVATI

Il parametro significativo per quantificazione del valore di tali aree è costituito dal "**posto auto**" anziché dalla loro estensione in superficie

AREE INTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE MA NON OGGETTO DI INTERVENTO ED AREE ESTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE

Tenuto conto che tali aree , sia interne che esterne al perimetro della lottizzazione , hanno di fatto destinazione agricola, il parametro significativo per la quantificazione del loro valore è costituito dalla loro complessiva superficie .

EDIFICIO “ PREESISTENTE “ CASOLARE

UBICAZIONE

L'edificio denominato “**preesistente**”, oggetto della presente perizia , è un **casolare** composto da tre unità immobiliari e resede di pertinenza ed è compreso all'interno della lottizzazione residenziale di iniziativa privata ed in corso di realizzazione denominata “I Quadri” sita in Comune di Terni località “I Quadri” Frazione Piediluco, Via del Lago al n. 5 in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico. *Comunque non inserito nelle Unità Minime di intervento.*

Foto aerea



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'ingresso al casolare e alla proprietà è unico e avviene direttamente dalla strada interna della lottizzazione “I Quadri”, si accede all'area di pertinenza condominiale interna di mq. 494 circa, dalla quale a sua volta , si accede con ingressi indipendenti alle singole unità immobiliari.

Il casolare considerato è a pianta rettangolare irregolare, isolato su quattro lati, che si affacciano sull'aree pertinenziali ,è composto da due piani fuori terra. Il fabbricato presenta nel suo complesso uno scarso stato di manutenzione ,risulta inabitato e abbandonato da molti anni, tutti gli impianti presenti necessitano di manutenzione straordinaria e messa a norma, le murature e le strutture portanti sono in laterizio,la copertura con tetto ad orditura lignea e manto di copertura in laterizio a due falde è in cattivo stato e si evidenziano lesioni e infiltrazioni.

L'immobile per poter essere reso abitabile necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia globale.



Il casolare “preesistente” è suddiviso in tre unità immobiliari, servite da bene comune non censibile resede composta dalla *particella 129 interna alla lottizzazione e particella 604 esterna alla lottizzazione*, così suddivise :

- Un **Appartamento** (*particella 129,sub. 2*) composto al piano terra (con altezza utile interna di ml. 3,00) da due locali ad uso cantina , atrio e scala di accesso al piano primo ; al piano primo (con altezza utile interna di ml. 3,00) da ingresso, cucina sala, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi.
- Un **Appartamento** (*particella 129,sub. 3*) composto al piano terra (con altezza utile interna di ml. 3,00) da due locali ad uso cantina , scala esterna di accesso al piano primo ; al piano primo (con altezza utile interna di ml. 3,00) da ingresso,disimpegno, cucina , sala, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.
- Un **Magazzino** (*particella 129,sub. 4*) al piano terra composto (con altezza utile interna di ml. 3,00) da locale unico



Comune di Terni foglio 171 – particelle 129 e 604

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di Terni, foglio 171

Elenco particelle :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
129	2	2	A3	9	6,5 vani	€ 419,62	V. del lago n. 5 piano T-1
129	3	2	A3	9	6,5 vani	€ 419,62	V. del lago n. 5 piano T-1
129	4	2	C2	7	43 mq	€ 108,82	V. del lago n. 5 piano T

Intestati : Proprietà per 1/1

Con diritto al bene comune non censibile sub. 5

**Storico:****Al Catasto Fabbricati :**

> particella 129 sub. 2,3,4 - costituite il 13/08/1990 protocollo 2030;

Al catasto terreni :

>particella 129 – Ente urbano di aree 06.74, tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo

TR0144918;

già particella 129 - giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 129 - giusto tipo mappale 314/90 del 10/08/1990;

già particella 129 - (fabbricato rurale) impianto meccanografico del 31/01/1971

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di Terni, foglio 171

Elenco particelle :

Particella	Sub	Z.C	Categ.	Cl.	Cons.	Rend.	Indirizzo
604			Area urbana		5 mq		Via del lago piano:T

Intestati : - Proprietà per 1/1

Storico:**Al Catasto Fabbricati :**

>particella 604 in atti dal 22/09/2005 protocollo n. TR0060450 (stralcio di area urbana al BCNC)

Al Catasto Terreni :

> particella 604 – Ente urbano di are 00.05 – giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 129 – Ente urbano di are 06.85 – giusto tipo mappale del 10/08/1990 T.M. 314/90

già particella 129 – Fabbricato rurale, impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Aree pertinenziali su tutti i quattro lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della società

- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per essere alla medesima pervenuti :

- dai (relativamente per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima in morte ,

dichiarazione di successione n. 43 vol.1030 , presentata presso l'ufficio del registro di Terni) con **Atto di compravendita e di rettifica** del 03/12/2009, a firma Notaio Rep.173822/33986

e con Nota di trascrizione del **21/12/2009**, Reg. Gen. 15822 Reg.Part. **9833** che hanno rinnovato il consenso prestato nell'atto di cui sotto (Nota di iscrizione del 09/01/2008 Reg. Gen. 330, Reg. Part. 243) e a precisazione e rettifica, hanno dichiarato che l'esatto oggetto dell'atto medesimo nella volontà delle parti comprende la piena proprietà del terreno agricolo di pertinenza del fabbricato compravenduto, sito in località Piediluco (TR), iscritto al Catasto dei Terreni Foglio 171 e precisamente le particelle 602 di mq. 14.585, e 604 di mq. 5 e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particella 604 di mq. 5

- dai Sig. [REDACTED] con **Atto di compravendita** del 28/12/2007 a firma Notaio [REDACTED] Rep.165230/30780 e Nota di trascrizione del **09/01/2008** Reg. Gen. 330, Reg. Part. **243** la proprietà, distinte al Catasto Terreni Foglio 171, delle particelle 609 di mq. 11.130, 610 di mq 120, 129 di mq. 680, e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particelle 129 sub. 2, 129 sub. 3, 129 sub. 4 e la 129 sub. 5 (bene comune non censibile)

- ai Sig. [REDACTED], per successione legittima in morte [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 34, vol. 377 presentata presso l'ufficio del registro di Terni) e successiva riunione di usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED]

- al Sig. [REDACTED], in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 1 vol. 875, presentata presso l'ufficio del registro di Terni) ed in parte per successione legittima in morte della Sig. [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 3 vol. 982 e successiva dichiarazione n. 80 vol. 988, integrativa della precedente, entrambe presentate all'Agenzia delle Entrate di Terni)

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni, in base a detti documenti e registri, i beni sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso, ad eccezione di quanto segue:

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo (**escluso particella 604**)

- **Ipoteca Giudiziale** - Derivante da :Sentenza di condanna a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 19/09/2011 - Tribunale di Terni (TR), Repertorio 1323, Nota di iscrizione del **20/12/2011**. Reg. Gen. 15177 Reg. P. **2172** Capitale : € 50.800 Totale: € 90.000,00 Sui seguenti immobili siti in Fraz. Piediluco, Comune di Terni Catasto dei Fabbricati Foglio 171: particella 129 sub. 2 e sub.3 sub. 4 e sub. 5 e particella 129 (ente urbano) Richiedente Avv [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** - Derivante da: Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 24/10/2012, Tribunale di

Arezzo Repertorio n. 1431/2012 e Nota di iscrizione del **09/11/2012**, Reg.Gen.11121 Reg.Part.**1228**.
Sui seguenti immobili siti in Fraz. Piediluco, Comune di Terni Catasto dei Fabbricati Foglio 171:
particella 129 sub. 2 e sub.3 sub. 4 e sub. 5 e particella 129 (ente urbano), Capitale € 6.037,28
Totale € 14.000,00.

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di sequestro conservativo a favore di
con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio
1028/2013 , Nota di iscrizione del **22/04/2013**,Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893** .Sui seguenti immobili
siti in Fraz. Piediluco, Comune di Terni Catasto dei Fabbricati Foglio 171: particelle 604; particella
129 sub. 2, sub. 3 , sub. 4;

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di
con Atto Giudiziario del
12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen.
5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato
. Sui seguenti immobili siti in Fraz. Piediluco, Comune di Terni
Catasto dei Fabbricati Foglio 171: particelle 604; particella 129 sub. 2, sub. 3 , sub. 4;

- **Atto Esecutivo o cautelare** Derivante da: Verbale di pignoramento immobili a favore di
(*richiedente Avv.*)
) con Atto Giudiziario del 19/03/2013, Tribunale di Terni Repertorio n. 269 e Nota di Trascrizione
del **09/07/2013**, Reg.Gen.7311 Reg.Part.**5007**, Sui seguenti immobili siti in Fraz. Piediluco, Comune
di Terni Catasto dei Fabbricati Foglio 171: particella 129 sub. 2 e sub.3 sub. 4 e sub. 5 e particella
129 (ente urbano)

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntivo a favore del
con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione
del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00 .Sui
seguenti immobili siti in Fraz. Piediluco, Comune di Terni Catasto dei Fabbricati Foglio 171:
particelle 604, particella 129 sub. 4, sub. 2 e sub.3,

REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

Il fabbricato denominato “**preesistente**” è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 , mentre per
i lavori di ristrutturazione e ampliamento ad esso relativi , eseguiti in assenza di titolo abilitativo, sono
state rilasciate dal Comune di Terni le concessioni edilizie in sanatoria prot. n. 108501, pratica n.
9033/10603 in data 24/06/2006 e prot. n.186202, pratica n. 8674/6230 in data 22/10/2007

VALUTAZIONE DI STIMA

Lo scrivente, visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue. Per quanto riguarda l'edificio preesistente, tenuto conto delle considerazioni svolte qui sopra, il più probabile valore unitario di mercato individuato corrisponde a: €/mq **400,00** (euro a metro quadrato quattrocento/00)

EDIFICIO PREESISTENTE (CASOLARE)**Valori di stima**

partic. 129 -sub 2,3,4 + partic. 604			
Casolare preesistente	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	360,00	100	360,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 360,00		

Redede di pertinenza esclusivo Mq. 494	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	360,00	10	36,00
superficie	134,00	2	2,68
Superficie complessiva resede	Mq 38,68		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 398,68		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 398,68 x €/mq 400,00= € 159.500,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 159.500,00 - 15% = € 135.500,00

Valore finale alloggio EDIFICIO PREESISTENTE

€ 135.500,00 (euro centotrentacinquemilacinquecento/00)

BENI IMMOBILI POSTI NELLA PALAZZINA "A1" (PALAZZINA RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE)

UBICAZIONE DELLA PALAZZINA

La palazzina residenziale , **in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia**, denominata edificio **A1** della lottizzazione "I Quadri" , è sita nel Comune di Terni , in frazione Piediluco località "I Quadri" ,località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.

Trattasi di edificio inserito nell'Unità Minima di Intervento 1 (U.M.I. 1) , che prevede la costruzione di n. 3 edifici identificati con le sigle A1, A2, A3.



DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

L'edificio contraddistinto dalla sigla A1 è una palazzina composta da n°4 appartamenti al piano terra, n°4 appartamenti al piano primo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante n°1 corpi scala esterno, sono previsti n°9 box auto. Il primo piano è servito da n°2 corpi scala.

L'edificio A1 risulta essere completato in tutti i suoi aspetti architettonici, impiantistici e sistemazioni esterne .

La palazzina residenziale è servita da resede che forma il giardino, le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .Il lotto è delimitato da stabili recinzioni

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno in blocchi semipieni di laterizio, coibentazione e contro parete interna in laterizio, intonacato e tinteggiato,



copertura a doppia pendenza in c.a e travi in legno , impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto di coppi e tegole in laterizio e discendenti e docce in rame.

Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura , posti nella palazzina A1 sita in Comune di Terni, Foglio 171, particella 684, è rappresentato dai seguenti immobili:

Lotto A1/1 : Autorimessa, *sub. 18*

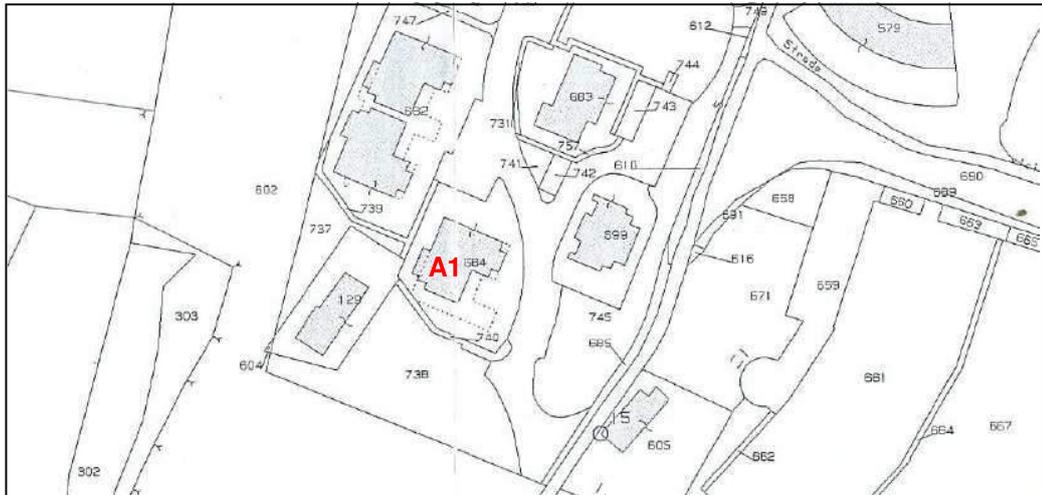
Lotto A1/2 : Autorimessa, *sub. 19*

Lotto A1/3 : Alloggio, *sub. 23*

Per chiarezza espositiva , la numerazione dei lotti della presente relazione corrisponde con quella del Piano Attuativo .

MAPPA

COMUNE DI TERNI FOGLIO 171- PARTICELLA 684



LOTTO A1/1: AUTORIMESSA**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa**, , posta al piano interrato della palazzina residenziale denominata edificio A1 della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni, frazione Piediluco località "I Quadri", Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**autorimessa** posta al piano interrato, è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di mq 15,25 circa utili, di altezza interna utile m. 2,70 e si presenta, considerato la recente edificazione, buono stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentato, ingresso costituito da basculante in metallo, presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per il singolo box.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati, Comune di TERNI foglio 171- Intestati:

[REDACTED]-PROPRIETA' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
684	18	2	C/6	8	15 mq	€ 30,09	M.la Rocca SNC pianoS1

Con diritto al bene comune non censibile sub. 20 (rampa e corsia)

Storico:**Al Catasto Fabbricati :**

>particella 684 sub. 18 - giusta denuncia di costituzione del 20/01/2011 protocollo TR008552;

Al catasto terreni :

>particella 684 – Ente urbano di aree 10.81 – (***comprende la particella 687**) tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089741;

già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 - giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969 protocollo 30073 in atti dal 28/09/1973;

già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : box di proprietà sub. 17, parete zona entro terra, box di proprietà sub. 19 e corsia di accesso condominiale sub.20

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

Sul lotto A1/1(**particella 684 sub. 18**) risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del **30/06/2008** Atto registrato il 07/07/2008 al n. 3973 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore di [REDACTED] . Nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato **A1**, e precisamente garage posto al piano interrato contraddistinto con il numero **8**

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale A1 ,sopra descritti (**particella 684 sub. 18**), risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del [REDACTED] con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

LOTTO A1/2: AUTORIMESSA**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa**, , posta al piano interrato di una palazzina residenziale, edificio A1 della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" ,Via Monte La Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'autorimessa posta al piano interrato è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di mq. 21,00 circa utili ,di altezza interna utile m. 2,70 e si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentato, ingresso costituito da basculante in metallo, presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per il singolo box.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171 - Intestati :

[REDACTED] -PROPRIETA' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella 684	Sub 19	Z.C 2	Categ. C/6	Classe 8	Cons. 23 mq	Rendita € 47,51	Indirizzo M.la Rocca SNC pianoS1

Utilità comuni : della particella 684, stesso foglio , subalterno 20(rampa e corsia)

Storico:**Al Catasto Fabbricati :**

>particella 684 sub. 18,19 - giusta denuncia di costituzione del 20/01/2011 protocollo TR008552;

Al catasto terreni :

>particella 684 – Ente urbano di aree 10.81 – (***comprende la particella 687**) tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089741;

già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 - giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969 protocollo 30073 in atti dal 28/09/1973;

già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : box di proprietà sub. 18, parete zona entro terra e corsia di accesso condominiale sub.20 lato sud e ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi precisamente da

Sul lotto A1/2 (**particella 684 sub. 19**) risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del **30/06/2008** Atto registrato il 03/07/2008 al n. 3900 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore di Nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione , e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **A.01** interno **4** sita al piano terra con annesso giardino e cantina contraddistinta con il n. **5** , e garage posto al piano interrato contraddistinto con il n. **9** il tutto identificato nella planimetria di progetto controfirmata dalle parti.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale A1 , sopra descritti (**particella 684 sub. 19**), risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore della costituita con Atto Notarile Pubblico 31/07/2008 a firma Notaio Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008** Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio Rep. n. 182337/36787 del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887** . Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, *Particelle 684 (edificio A1) sub. 23 e sub. 19 capitale € 35.000,00 ipoteca € 70.000,00.*

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av.

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale**- Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di con Atto Giudiziario del

12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato

- **Ipoteca Giudiziale**- Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del

con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale:

LOTTO A1/3, ALLOGGIO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** al piano terra e **cantina** al piano interrato che è parte di un complesso di box e cantine a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, posta in una palazzina residenziale denominata edificio A1 della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca n.c. 15, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'appartamento posto al **piano terra** (altezza interna utile m. 2,70) è composto da soggiorno , cucinotto, disimpegno, camera e bagno , il tutto per una superficie edilizia utile complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 41,45 ; oltre che da una loggia adibita ad ingresso e due logge per una superficie edilizia utile di circa mq 15,68 e da resede esclusivo a giardino di circa mq 220 in piccola parte occupato da percorsi pedonali e **cantina** al piano interrato di circa mq. 13,35 utili (altezza interna utile m. 2,70)

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne : pavimenti, rivestimenti in ceramica per il bagno, tinteggiature , porte interne in legno finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera, sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione .

Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge;impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171 Intestati :

████████████████████-PROPRIETA' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella 684	Sub 23	Z.C 2	Categ. A/3	Classe 8	Cons. 3 vani	Rendita € 162,68	Indirizzo M.la Rocca SNC piano T-S1

Utilità comuni : della particella 684, stesso foglio , subalterno 20 (rampa e corsia), subalterno 10 (area e scale), subalterno 22 (accesso a comune)

Storico:**Al Catasto Fabbricati :**

>particella 684 sub. 23 - giusta denuncia di frazionamento e fusione del 17/02/2011 protocollo TR0021168;

Al catasto terreni :

>particella 684 – Ente urbano di aree 10.81 – (***comprende la particella 687**) tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089741;

già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 - giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969 protocollo 30073 in atti dal 28/09/1973;

già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : appartamento di proprietà sub. 27, resede esclusivo nei restanti tre lati est, sud e ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi e precisamente da ██████████

██████████. Sul lotto A1/3 (**particella 684 sub. 23**) risulta :

- **Contratto Preliminare di Vendita** del **30/06/2008** Atto registrato il 03/07/2008 al n. 3900 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore di ██████████. Nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione , e *precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **A.01** interno **4** sita al piano terra con annesso giardino e cantina contraddistinta con il n. **5** , e garage posto al piano interrato contraddistinto con il n. **9** il tutto identificato nella planimetria di progetto controfirmata dalle parti.*

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale A1 ,sopra descritti (**particella 684 sub. 23**), risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie ,

trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore della [REDACTED]
[REDACTED] costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008**
Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
[REDACTED] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Rep. n. 182337/36787 Nota di iscrizione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887** Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, *Particelle 684 (edificio A1) sub. 23 e sub. 19 capitale € 35.000,00 ipoteca € 70.000,00.*

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg.Part. **521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen. 12139 Reg.Part. **1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni oggetto della perizia , posti nella palazzina residenziale **A1** censita al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 684 sub. 18, sub. 19 e sub. 23** , risultano di proprietà della società : [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dai Sig. [REDACTED] con **Atto di compravendita** del 28/12/2007 a firma Notaio [REDACTED] Rep.165230/30780 e Nota di trascrizione del **09/01/2008** Reg. Gen. 330, Reg. Part. 243 la proprietà, distinte al Catasto Terreni Foglio 171, delle particelle **609** di mq. 11.130, 610 di mq 120, 129 di mq. 680, e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particelle 129 sub. 2, 129 sub. 3, 129 sub. 4 e la 129 sub. 5 (bene comune non censibile)
- ai Sig. [REDACTED], per successione legittima in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 34, vol. 377 presentata presso l'ufficio del registro di Terni) e successiva riunione di usufrutto in morte della [REDACTED]
- al Sig. [REDACTED] in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 1 vol. 875 , presentata presso l'ufficio del registro di Terni) ed in parte per successione legittima in morte della Sig. [REDACTED] dichiarazione di successione n. 3 vol. 982 e successiva dichiarazione n. 80 vol. 988, integrativa della precedente, entrambe presentate all'Agenzia delle Entrate di Terni)

TITOLI AUTORIZZATIVI

Per la realizzazione degli edifici residenziali della lottizzazione denominata " I Quadri " , e precisamente della palazzina **A1** censita al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 684** in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della seguente perizia, **sub. 18, sub. 19 e sub. 23** , sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Permesso di Costruire n. 218** rilasciato in data **12/06/2008** dal Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio-Edilizia, rilasciato a [REDACTED]

Note :

a) *Richiesta di voltura del presente titolo abilitativo edilizio a favore [REDACTED] nota 51715 del 13/03/2008)*

b) *Il permesso di Costruire viene richiesto per tutti gli edifici compresi nelle 4 U.M.I. di progetto riferito a tutti i fabbricati elencati : A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E, F1, F2, G1 E G2)*

c) *il casale esistente e una piscina con relativi servizi saranno oggetto di richiesta di autorizzazione separata*

- **Comunicazione** di inizio lavori prot. **0146942** del **30/07/2008** con inizio effettivo dei lavori in data 28/07/2008

- **Ordinanza** di ingiunzione al ripristino dello stato dei luoghi (scavi, reinterri , discarica) del **12/10/2009** prot. n. **180944**

- **Permesso di Costruire n. 223** rilasciato in data **13/09/2010** dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla Società [REDACTED] per la realizzazione di opere di scavo e riporto di terreno .

- Successivamente con nota del 01/04/2011 n. 47265 del prot. gen. dell'Ente, la [REDACTED] ha inoltrato una variante all'Autorizzazione Paesaggistica precedentemente rilasciata ai sensi art. 146 del

D.Lgs. 42/2004, riferita ai soli fabbricati A1 , A2 e A3 e fabbricati C e E a cui seguiva con nota del 27/12/2011 al n. 190390 del prot. gen. dell'Ente, con la quale il Responsabile del procedimento della U.O. Controlli edilizi, informava il Nucleo di vigilanza che la [REDACTED] aveva già realizzato delle opere in variante alle autorizzazioni richieste senza che l'istanza di variante, presentata il 01/04/2012 prot. 47265 fosse stata approvata, pertanto segnalava la realizzazione di opere in assenza di autorizzazione paesaggistica, quindi dopo sopralluogo del [REDACTED] in data 16/02/2012 per i sopracitati fabbricati sono stati rilasciati:

- **Parere** favorevole a codizione in data 23/02/2012 della Commissione Comunale
- **Ordinanza** di sospensione dei lavori prot. 52332, del 29/03/2012 ingiunge di sospendere immediatamente i lavori di cui all'intervento sopra precisato
- **Parere** favorevole della Commissione Comunale per la Qualità ed il Paesaggio del 07/06/2012
- **Parere** favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio dell'Umbria del 19/07/2012 con P.G. 165088
- **Parere** favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e il Paesaggio dell'Umbria pro. 113154 del 24/07/2012
- **Provvedimento** n. 326 del 03/10/2012 – **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi art. 167 e art. 181 comma 1 quater, D.L. gs. 22/01/2004 n. 42, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla [REDACTED] [REDACTED] *tendente ad ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica, per lavori realizzati in difformità ai precedenti titoli edilizi relativi alla nuova costruzione di edifici ad uso residenziale (difformità su edificio A1 UMI1; edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4) ACCERTA: la compatibilità paesaggistica con il contesto tutelato, delle opere oggetto di domanda e descritte nel progetto allegato; fermo restando che la legittimità delle opere abusive sotto il profilo urbanistico-edilizio è subordinata alla acquisizione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria necessario, in base alle vigenti disposizioni normative*
- **Provvedimento** n. 397 del 07/12/2012 - **Variante Essenziale in Sanatoria**, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata alla [REDACTED] [REDACTED] – *Variante essenziale al P.d.C. n. 218/2008 ma non sostanziale finalizzata alla regolarizzazione urbanistico-edilizia delle altezze degli edifici per la realizzazione di extra spessori dei solai ai fini energetici, relativamente all'edificio A1 UMI1; edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4*
- **S.C.I.A.** prot. 34951 del 04/03/2013 depositata presso il Comune di Terni, per il completamento delle opere di finitura in quanto gli immobili a cui si riferisce hanno acquisito consistenza urbanistica nel corso di validità del Permesso di Costruire che ne ha abilitato l'edificazione, limitata alle palazzine A1-A2-A3 e C-E.

Oneri di Urbanizzazione :

- Relativamente al Permesso di Costruire n. 218 del 20/05/2008 gli oneri di Urbanizzazione dovuti, comunicati dal Comune di Terni (Direzione Assetto del Territorio Edilizia) in data 10/06/2008 con il "prospetto per la determinazione contributo di costruzione e diritti di segreteria" riferito al fabbricato A1, sono stati interamente corrisposti.

E' stato inoltre depositato, in riferimento alla palazzina denominata edificio A1:

- Relazione a strutture ultimate prot. 0062404 del 04/12/2013 alla Provincia di Terni
- Verbale e certificato di collaudo.

REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

I beni immobili oggetto della presente perizia , facenti parte della palazzina A1 , censita al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 684** in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della seguente perizia, **sub. 18, sub. 19 e sub. 23** , rispetto agli elaborati allegati al **Provvedimento n. 397 del 07/12/2012 - Variante Essenziali in Sanatoria**, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata e alla **S.C.I.A.** prot. 34951 del 04/03/2013 depositata presso il Comune di Terni , e alle planimetrie presentate al catasto dei fabbricati non presentano difformità essenziali.

ABITABILITA'/AGIBILITA'

I beni immobili oggetto della presente perizia , facente parte della palazzina A1 , censita al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 684** in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della seguente perizia, **sub. 18, sub. 19 e sub. 23** , sono privi dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre :

- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- *Il Titolo Edilizio è ancora valido e non è stato presentato il fine lavori .*

VALUTAZIONE

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

LOTTO A1/1 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda i box auto appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente : A €/mq 800,00 (euro a metro quadrato ottocento/00)

Valori di stima

Particella 684 – sub 18			
Box auto	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	16,85	100	16,85
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 16,85		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 16,85 x €/mq 800,00= € 13.400,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 13.400,00 - 15% = € 11.500,00

Valore finale LOTTO A1/1 autorimessa

€ 11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00)

LOTTO A1/2 AUTORIMESSA

: Per quanto riguarda i box auto appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente A €/mq 800,00 (euro a metro quadrato ottocento/00)

Valori di stima

Particella 684 – sub 19			
Box auto	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	24,34	100	24,34
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 24,34		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 24,34 x €/mq 800,00= € 19.500,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 19.500,00 - 15% = € 16.500,00

Valore finale LOTTO A1/2 autorimessa

€ 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00)

LOTTO A1/3 APPARTAMENTO

Si ritiene che, per la stima degli alloggi ubicati al *piano terra* debba essere riconosciuta una valorizzazione rispetto al prezzo medio sopra individuato, conseguente alla loro dotazione di spazi pertinenziali di esclusivo godimento (giardini privati) ed alla loro indipendenza da parti condominiali interne all'edificio.

Per quanto riguarda gli alloggi appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente ad €/mq 1.600,00.

Valori di stima

Particella 684 – sub 23			
ALLOGGIO e CANTINA	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	51,00	100	51,00
Superficie logge	20,30	30	6,09
Superficie cantina	14,80	50	7,40
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 64,49		

Redede di pertinenza esclusivo	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Mq. 220 superficie	51,00	10	5,10
superficie	169,00	2	3,38
Superficie complessiva resede	Mq 8,48		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 72,97		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 72,97 x €/mq 1600,00= € 116.800,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 116.800,00 - 15% = € 99.200,00

Valore finale LOTTO A1/3 appartamento
€ 99.200,00 (euro novantanovemiladuecento/00)

BENI IMMOBILI POSTI NELL' EDIFICIO "A2" e "A3" (PALAZZINE RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI)

Le palazzine residenziali ,in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia , sono denominate edifici **A2** e **A3** inserite nell'Unità Minima di Intervento 1 (U.M.I. 1) della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, site nel Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" , Via Monte la Rocca, in *località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

Foto aerea



DESCRIZIONE GENERALE DELLE PALAZZINE

La palazzina residenziale contraddistinta dalla sigla **A2** è una palazzina composta da n°4 appartamenti al piano terra, n°4 appartamenti al piano primo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante n°2 corpi scala esterni, sono previsti n°8 box auto, il primo piano è servito da n°2 corpi scala, il tutto risulta essere completato in tutti i suoi aspetti architettonici, impiantistici e sistemazioni esterne.

La palazzina residenziale contraddistinta dalla sigla **A3** è una palazzina composta da n°4 appartamenti al piano terra, n°4 appartamenti al piano primo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante n°2 corpi scala esterno, sono previsti n°8 box auto, il primo piano è servito da n°2 corpi scala, il tutto risulta essere completato in tutti i suoi aspetti architettonici, impiantistici e sistemazioni esterne.

I corpi di fabbrica degli edifici A2 e A3 sono fra loro uguali e simmetrici,, al piano interrato sono dotati di un'unica autorimessa che si sviluppa al di sotto dell'intera estensione fuori terra di entrambi i corpi di fabbrica.

IL resede forma il giardino, le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .Il lotto è delimitato da stabili recinzioni.

Le palazzine costruite a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presentano, considerato la recente edificazione, in buono stato di manutenzione. Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato, tamponamento esterno in blocchi semipieni di laterizio, coibentazione e controparete interna in laterizio, intonacato e tinteggiato, copertura a doppia pendenza con manto di coppi e tegole in laterizio e discendenti e docce in rame.

Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura, posto nelle palazzine A2 e A3 (Comune di Terni, Foglio 171, particella 682) è rappresentato dai seguenti immobili:

- **Lotto A2/1** : Autorimessa, sub. 28 (posta nella palazzina A2)
- **Lotto A2/2** : Alloggio, sub. 41 (posta nella palazzina A2)
- **Lotto A3/1** : Autorimessa, sub. 33 (posta nella palazzina A3)
- **Lotto A3/2** : Alloggio, sub. 56 (posta nella palazzina A3)
- **Lotto A3/3** : Cantina, sub. 48 (posta nella palazzina A3)

Per chiarezza espositiva, la numerazione dei lotti della presente relazione corrisponde con quella del Piano Attuativo.

MAPPA CATASTALE

Comune di Terni – foglio 171 particella 682



LOTTO A2/2: APPARTAMENTO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** al piano terra e **cantina** al piano interrato che è parte di un complesso di box e cantine a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, posta in una palazzina residenziale denominata **edificio A2** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**appartamento** al piano terra (altezza interna utile m. 2,70) è composto da soggiorno , cucinotto, disimpegno, camera e bagno ; il tutto per una superficie edilizia utile netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 45,24 oltre che da una loggia, adibita ad ingresso, per una superficie edilizia utile netta di circa mq 4,00 e da resede esclusivo a giardino di circa mq 70 in piccola parte occupato da percorsi pedonali e **cantina** al piano interrato composta da unico locale di circa mq. 11,07 utili (altezza interna utile m. 2,65)

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne: pavimenti, rivestimenti in ceramica per il bagno, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione , finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera.

Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge;impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171 Intestati :

[REDACTED]-PROPRIETA' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella 682	Sub 41	Z.C 2	Categ. A/3	Classe 8	Cons. 3 vani	Rendita € 162,68	Indirizzo M.la Rocca SNC pianoT-S1

Utilità comuni : della particella 682, stesso foglio , subalterno 10(rampa e corsia) sub. 39 (corsello)

Storico:

Al Catasto Fabbricati :

>particella 682 sub. 41,48,56 - giusta denuncia di frazionamento e fusione del 17/02/2011 protocollo TR0021231;

Al catasto terreni

>particella 682 – Ente urbano di aree 17.10 – tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089741;
 già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;
 già particella 128 - giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969 protocollo 30073 in atti dal
 28/09/1973;
 già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : appartamento sub. 44, appartamento sub. 43, resede nel lato sud e lato est

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

LOTTO A3/1: AUTORIMESSA

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa**, posta al piano interrato di una palazzina residenziale denominata **edificio A3** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**autorimessa** al piano interrato è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di mq 14,95 utili ,di altezza interna utile m. 2,65 e si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentato, ingresso costituito da basculante in metallo , presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per il singolo box .

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171 - Intestati :

PROPRIETA' per 1/1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
682	33	2	C/6	8	15 mq	€ 30,99	M.la Rocca SNC pianoS1

Utilità comuni : della particella 682, stesso foglio , subalterno 10(rampa e corsia)

Storico:

Al Catasto Fabbricati :

>particella 682 sub. 28,33 - giusta denuncia di costituzione del 20/01/2011 protocollo TR0008569;

Al catasto terreni

>particella 682 – Ente urbano di aree 17.10 – tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089741;

già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 - giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969 protocollo 30073 in atti dal 28/09/1973;

già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : box sub. 34 , corsia di accesso condominiale sub.10, box sub. 32,parete zona entro terra,

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi e precisamente da [REDACTED]

[REDACTED]. Sul lotto A3/1(**particella 682 sub. 33**) risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del **04/07/2008** Atto registrato il 23/07/2008 al n. 4255 all'Ufficio delle Entrate di Terni a favore di [REDACTED]

Nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione , e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **A.03** interno 8 sita al piano primo con annessa soffitta al piano superiore e cantina al piano interrato contraddistinta con il numero **07** , e *garage posto al piano interrato contraddistinto con il numero **03***

LOTTO A3/2: APPARTAMENTO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** al piano primo a cui si accede da scale e pianerottolo condominiali, da **soffitta** al piano secondo a cui si accede da scala interna ad uso esclusivo, da **cantina** al piano interrato che è parte di un complesso di box e cantine a cui si accede tramite scale condominiali, posto in una palazzina residenziale denominata edificio **A3** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, numero civico 47, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**appartamento** al piano primo (altezza interna utile m. 2,70) è composto da ingresso , soggiorno , cucinotto, disimpegno, camera, bagno il tutto per una superficie edilizia utile netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 46,50 e terrazzo per una superficie edilizia utile di circa mq 2,70 mediante scala interna con partenza dal locale soggiorno di accede al piano soffitta (altezza interna media utile m. 2,10) per una superficie edilizia netta di circa mq 46,15. Al piano interrato, con accesso da scale condominiali è posta la **cantina** composta da unico locale di circa mq. 6,10 (altezza interna utile m. 2,65)

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne: pavimenti , rivestimenti in ceramica per il bagno, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione , finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera,

Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge, impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171- Intestati :

-PROPRIETA' per 1/1

FOGLIO 171			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
682	56	2	A/3	8	4,5 vani	€ 244,03	M.la Rocca SNC p. 1-2-S1

Utilità comuni : della particella 682, stesso foglio , subalterno 10(rampa e corsia) sub. 40 (corsello), subalterno 20 (camminamenti e scale)

Storico:

Al Catasto Fabbricati :

>particella 682 sub. 28,33 - giusta denuncia di costituzione del 20/01/2011 protocollo TR0008569;

>particella 682 sub. 41,48,56 - giusta denuncia di frazionamento e fusione del 17/02/2011 protocollo TR0021231;

Al catasto terreni

>particella 682 – Ente urbano di aree 17.10 – tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089741;

già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 - giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969 protocollo 30073 in atti dal 28/09/1973;

già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : resede condominiale, subalterno 20 (camminamenti e scale) , appartamento di proprietà sub. 55, resede condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi e precisamente da

Sul lotto A3/2 (**particella 682 sub. 56**) risulta :

- **Contratto Preliminare di Vendita** del **04/07/2008** Atto registrato il 23/07/2008 al n. 4255 all'Ufficio delle Entrate di Terni a favore di

Nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **A.03** interno **8** sita al piano primo con annessa soffitta al piano superiore e cantina al piano interrato contraddistinta con il numero **07** , e garage posto al piano interrato contraddistinto con il numero 03

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata edifici A2 e A3 , censite al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 particella **682** , *sub. 28* , *sub. 41* , *sub. 33* , *sub. 56*, sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore

costituita con Atto Notarile Pubblico 31/07/2008 a firma Notaio

Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008** Reg. Gen.

9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto in

con annotamento a margine di:

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notai

Rep. n. 182337/36787 del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887**, Sui seguenti

Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, *Particelle 682 (edificio A2 e A3) sub. 41 e sub. 28 capitale € 53.300,00 ipoteca € 106.600,00, e Particella 682 sub. 56 e sub. 33 capitale € 61.300,00 ipoteca € 122.600,00*

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore

con Atto Giudiziario del

27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen.

3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av.

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg. Part. **521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore [REDACTED]
[REDACTED]
con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg. Part. **1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

LOTTO A3/3 : CANTINA/DEPOSITO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, adibita a **cantina/deposito**, , posta al piano interrato di una palazzina residenziale denominata **edificio A3** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

La **cantina/deposito** al piano interrato, è parte di un complesso di box e cantine a cui si accede tramite scale condominiali o rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di circa mq 5,98 utili ,di altezza interna utile m. 2,65 e si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentato, presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per il locale ad uso cantina.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171-Intestati :

[REDACTED] -PROPRIETA' per 1/1

FOGLIO 171			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella 682	Sub 48	Z.C 2	Categ. C/2	Classe 6	Cons. 6 mq	Rendita € 13,01	Indirizzo M.la Rocca SNC p. S1

Utilità comuni : della particella 682, stesso foglio , subalterno 10(rampa e corsia)

Storico:

Al Catasto Fabbricati :

>particella 682 sub. 41,48,56 - giusta denuncia di frazionamento e fusione del 17/02/2011 protocollo TR0021231;

Al catasto terreni

>particella 682 – Ente urbano di aree 17.10 – tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089741;

già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 - giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969 protocollo 30073 in atti dal 28/09/1973;

già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : parete zona entro terra, sub. 39 (corsello) lati est e sud, box sub. 26

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, il bene posto nella palazzina residenziale denominata edificio A3, locale uso cantina/deposito , censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 171 particella **682** sub. **48** , sopra descritto, risulta a tutto il 18/11/2014 libero da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen.

5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato Cardaio Elena , Via Carrara 10, Terni (TR):

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del

con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nelle palazzine residenziali denominate **edifici A2 e A3** censite al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 particella 682 *sub. 28 , sub. 41, sub. 33 ,sub. 56, sub.48* risultano di proprietà della società :

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dai Sig.

con **Atto di compravendita** del 28/12/2007 a firma Notaio Sbrolli Fulvio(TR) Rep.165230/30780 e Nota di iscrizione(n.1 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008** Reg. Gen. 330, Reg. Part. **243** la proprietà, distinte al Catasto Terreni Foglio 171, delle particelle **609** di mq. 11.130, 610 di mq 120, 129 di mq. 680, e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particelle 129 sub. 2, 129 sub. 3, 129 sub. 4 e la 129 sub. 5 (bene comune non censibile)

- ai Sig.

(dichiarazione di successione n. 34, vol. 377 presentata presso l'ufficio del registro di Terni) e successiva riunione di usufrutto in morte della Sig.ra deceduta in

- al Sig. , in parte per successione legittima in morte di (dichiarazione di successione n. 1 vol. 875 , presentata presso l'ufficio del registro di Terni) ed in parte per successione legittima in morte della Sig. dichiarazione di successione n. 3 vol. 982 e successiva dichiarazione n. 80 vol. 988, integrativa della precedente,entrambe presentate all'Agenzia delle Entrate di Terni)

TITOLI AUTORIZZATIVI

Per la realizzazione degli edifici residenziali , della lottizzazione denominata "I Quadri" precisamente delle palazzine plurifamiliari **denominate A2 e A3** , censite al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 682** in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della seguente perizia, **sub. 28 sub. 41, sub. 33, sub. 56 e sub. 48** , sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Permesso di Costruire n. 218** rilasciato in data **12/06/2008** dal Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio-Edilizia, rilasciato a [REDACTED]

- Note :

a) *Richiesta di voltura del presente titolo abilitativo edilizio a favore [REDACTED] nota 51715 del 13/03/2008)*

b) *Il permesso di Costruire viene richiesto per tutti gli edifici compresi nelle 4 U.M.I. di progetto riferito a tutti i fabbricati elencati : A1, **A2, A3**, B1, B2, C, D, E, F1, F2, G1 E G2)*

c) *il casale esistente e una piscina con relativi servizi saranno oggetto di richiesta di autorizzazione separata*

- **Comunicazione** di inizio lavori prot. **0146942** del **30/07/2008** con inizio effettivo dei lavori in data 28/07/2008

- **Ordinanza** di ingiunzione al ripristino dello stato dei luoghi (scavi, reinterri , discarica) del **12/10/2009** prot. n. **180944**

- **Permesso di Costruire n. 223** rilasciato in data **13/09/2010** dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla [REDACTED] per la realizzazione di opere di scavo e riporto di terreno .

- Successivamente con nota del 01/04/2011 n. 47265 del prot. gen. dell'Ente, la [REDACTED] ha inoltrato una variante all'Autorizzazione Paesaggistica precedentemente rilasciata ai sensi art. 146 del D.Lgs. 42/2004, riferita ai soli fabbricati **A1 , A2 e A3 e fabbricati C e E** a cui seguiva con nota del 27/12/2011 al n. 190390 del prot. gen. dell'Ente, con la quale il Responsabile del procedimento della U.O. Controlli edilizi, informava il [REDACTED] che la [REDACTED] aveva già realizzato delle opere in variante alle autorizzazioni richieste senza che l'istanza di variante , presentata il 01/04/2012 prot. 47265 fosse stata approvata , pertanto segnalava la realizzazione di opere in assenza di autorizzazione paesaggistica , quindi dopo sopralluogo del [REDACTED] in data 16/02/2012 per i sopracitati fabbricati sono stati rilasciati :

- **Parere** favorevole a codizione in data 23/02/2012 della Commissione Comunale

- **Ordinanza** di sospensione dei lavori prot. 52332 , del 29/03/2012 ingiunge di sospendere immediatamente i lavori di cui all'intervento sopra precisato

- **Parere** favorevole della Commissione Comunale per la Qualità ed il Paesaggio del 07/06/2012

- **Parere** favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio dell'Umbria del 19/07/2012 con P.G. 165088

- **Parere** favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e il Paesaggio dell'Umbria pro. 113154 del 24/07/2012

- **Provvedimento n. 326** del **03/10/2012** – **Accertamento di Compatibilità Pasaggistica** ai sensi art. 167 e art. 181 comma 1 quater, D.L. gs. 22/01/2004 n. 42 , rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla [REDACTED]

[REDACTED] *tendente ad ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica , per lavori realizzati in difformità ai precedenti titoli edilizi relativi alla nuova costruzione di edifici ad uso residenziale (difformità su edificio A1 UMI1;edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4) ACCERTA : la compatibilità paesaggistica con il contesto tutelato, delle opere oggetto di domanda e descritte nel progetto allegato ;fermo restando che la legittimità delle opere abusive sotto il profilo urbanistico-*

edilizio è subordinata alla acquisizione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria necessario, in base alle vigenti disposizioni normative

- **Provvedimento n. 397 del 07/12/2012 - Variante Essenziale in Sanatoria**, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata alla

– Variante essenziale al P.d.C. n. 218/2008 ma non sostanziale finalizzata alla regolarizzazione urbanistico-edilizia delle altezze degli edifici per la realizzazione di extra spessori dei solai ai fini energetici, relativamente all'edificio A1 UMI1; edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4

- **S.C.I.A.** prot. 34951 del 04/03/2013 depositata presso il Comune di Terni , per il completamento delle opere di finitura in quanto gli immobili a cui si riferisce hanno acquisito consistenza urbanistica nel corso di validità del Permesso di Costruire che ne ha abilitato l'edificazione , limitata alle palazzine A1-A2-A3 e C-E .

E' stato inoltre depositato per le palazzine plurifamiliari **denominate A2 e A3 :**

- Relazione a strutture ultimate prot. 006397 del 04/12/2013 alla Provincia di Terni

- Verbale e certificato di collaudo.

Oneri di Urbanizzazione :

- Relativamente al Permesso di Costruire n. 218 del 20/05/2008 gli oneri di Urbanizzazione dovuti, comunicati dal Comune di Terni (Direzione Assetto del Territorio Edilizia) in data 10/06/2008 con il "prospetto per la determinazione contributo di costruzione e diritti di segreteria" riferito ai fabbricati A2 e A3, *sono stati interamente corrisposti.*

REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

I beni immobili oggetto della presente perizia , facente parte delle palazzine denominate edifici A2 e A3, censite al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 682** in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della seguente perizia, **sub. 28 sub. 41, sub. 33, sub. 56 e sub. 48** ,rispetto agli elaborati allegati al **Provvedimento n. 397 del 07/12/2012 - Variante Essenziali in Sanatoria**, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata e alla **S.C.I.A.** prot. 34951 del 04/03/2013 depositata presso il Comune di Terni , e alle planimetrie presentate al catasto dei fabbricati non presentano difformità sostanziali.

ABITABILITA'/AGIBILITA'

I beni immobili oggetto della presente perizia , facente parte delle palazzine denominate edifici A2 e A3 , censite al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 682** in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della seguente perizia, **sub. 28, sub. 41, sub. 33, sub. 56 e sub. 48** sono privi dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre per tutti :

- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti

- collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

In più per gli appartamenti :

- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura
- *Il Titolo Edilizio è ancora valido e non è stato presentato il fine lavori .*

VALUTAZIONE DI STIMA

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

LOTTO A2/1 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda i box auto e le cantine appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente :

A €/mq 800,00 (euro a metro quadrato ottocento/00)

Valori di stima

Particella 682 – sub 28			
Box auto	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	24,61	100	24,61
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 24,61		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 24,61 x €/mq 800,00= € 19.700,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 19.700,00 - 15% = € 16.800,00

Valore finale LOTTO A2/1 autorimessa
€ 16.800,00 (euro sedicimilaottocento/00)

LOTTO A2/2 APPARTAMENTO

Si ritiene che, per la stima degli alloggi ubicati al *piano terra* debba essere riconosciuta una valorizzazione rispetto al prezzo medio sopra individuato, conseguente alla loro dotazione di spazi pertinenziali di esclusivo godimento (giardini privati) ed alla loro indipendenza da parti condominiali interne all'edificio.

Per quanto riguarda gli alloggi appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente: A €/mq 1.600,00 (euro metro quadro milleseicento/00)

Valori di stima

Particella 682 – sub 41			
ALLOGGIO PIANO TERRA e CANTINA PIANO INTERRATO	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	58,00	100	58,00
Superficie logge	5,29	30	1,59
Superficie cantina	12,47	50	6,24
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 65,83		

Redede di pertinenza esclusivo Mq. 70	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	58,00	10	5,80
superficie	12,00	2	0,24
Superficie complessiva resede	Mq 6,04		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 71,87		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 71,87 x €/mq 1.600,00= € 115.000,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 115.000,00 - 15% = € 97.800,00

Valore finale LOTTO A2/2 appartamento
€ 97.800,00 (euro novantasettemilaottocento/00)

LOTTO A3/1 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda i box auto e le cantine appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente :

A €/mq 800,00 (euro a metro quadrato ottocento/00)

Valori di stima

Particella 682 – sub 33			
Box auto	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	16,74	100	16,74
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 16,74		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 16,74 x €/mq 800,00= € 13.400,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 13.400,00 - 15% = € 11.400,00

Valore finale LOTTO A3/1 autorimessa

€ 11.400,00 (euro undicimilaquattrocento/00)

LOTTO A3/2 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda gli alloggi ubicati al piano primo appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente :

A €/mq 1.550,00 (euro a metro quadrato millecinquecentocinquanta/00)

Valori di stima

Particella 682 – sub 56			
ALLOGGIO E CANTINA	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	57,00	100	57,00
Superficie soffitta	57,00	50	28,50
Superficie logge	3,06	30	0,92
Superficie cantina	7,32	50	3,66
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 90,08		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 90,08 x €/mq 1.550,00= € 139.600,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 139.600,00 - 15% = € 118.700,00

Valore finale LOTTO A3/2 appartamento
€ 118.700,00 (euro centodiciottomilasettecento/00)

LOTTO A3/3 CANTINA

Per quanto riguarda i box auto e le cantine appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde mediamente :

A €/mq 800,00 (euro a metro quadrato ottocento /00)

Valori di stima

Particella 682 – sub 48			
Cantina	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	7,44	100	7,44
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 7,44		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 7,44 x €/mq 800,00= € 6.000,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 6.000,00 - 15% = € 5.100,00

Valore finale LOTTO A3/3 Cantina/deposito
€ 5.100,00 (euro cinquemilacento/00)

PALAZZINE B1 – B2 (EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE)

UBICAZIONE DELLE PALAZZINE

Relativamente a **due palazzine residenziali** denominate **edifici B1 e B2** della lottizzazione “I Quadri” di Piediluco, site Comune di Terni , frazione Piediluco località “I Quadri” Via Monte la Rocca *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*. Edifici inseriti nell'Unità Minima di Intervento 2 (U.M.I. 2) che prevede la costruzione di n.3 edifici identificati con le sigle B1, B2 , D.

I corpi di fabbrica degli edifici B1 e B2 sono fra loro uguali e simmetrici,, al piano interrato sono dotati di un'unica autorimessa che si sviluppa al di sotto dell'intera estensione fuori terra di entrambi i corpi di fabbrica.

Foto aerea



DESCRIZIONE GENERALE SINTETICA

I corpi di fabbrica degli edifici B1 e B2 sono fra loro uguali e simmetrici,, al piano interrato sono dotati di un'unica autorimessa che si sviluppa al di sotto dell'intera estensione fuori terra di entrambi i corpi di fabbrica.

Edificio B1: L'edificio contraddistinto dalla sigla B1 è una palazzina composta da n°5 appartamenti al piano terra, n°5 appartamenti al piano primo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante n°2 corpi scala esterno, sono previsti n°9 box auto , **risulta essere realizzato al “ rustico”**.

Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno in blocchi semipieni di laterizio, coibentazione e controparete interna in laterizio, esternamente intonacato , copertura a doppia pendenza con manto di coppi e tegole in laterizio , internamente sono state realizzate solo le tramezzature in muratura di foratini in laterizio .

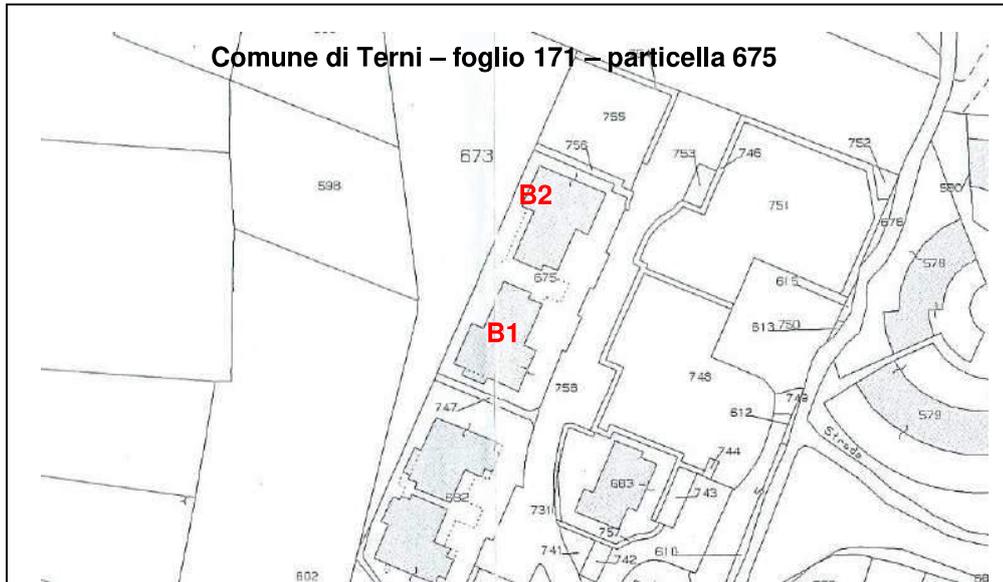


Edificio B2: L'edificio contraddistinto dalla sigla B2 è una palazzina composta da n°5 appartamenti al piano terra, n°5 appartamenti al piano primo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante n°2 corpi scala esterno, sono previsti n°9 box auto, **risulta essere realizzato al “ rustico” ”.**

Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno in blocchi semipieni di laterizio, coibentazione e controparete interna in laterizio, esternamente privo di intonacato , copertura a doppia pendenza privo del manto di copertura , internamente sono state realizzate solo le tramezzature in muratura di foratini in laterizio .

Dei circa mq. 1846 catastali di superficie fondiaria a disposizione ,le costruzioni nel complesso ne coprono circa mq. 800 ,la restante superficie , totalmente priva di opere e in stato di abbandono dovrebbe formare il giardino,le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .

MAPPA CATASTALE



DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171

Intestati : [redacted] -PROPRIETA' per 1/1

FOGLIO 171	DATI DI CLASSAMENTO	ALTRE INFORMAZIONI
Particella 675	Categ. IN CORSO DI COSTRUZIONE	Indirizzo M.la Rocca SNC pianoT-1-2-S1

Storico:

Al Catasto Fabbricati :

>particella 675- fabbricato in corso di costruzione- giusta denuncia di costituzione del 05/07/2011 protocollo TR0090136;

Al catasto terreni :

>particella 675 - Ente urbano di aree 18.46 – (comprende il 732 e 733) tipo mappale 26/07/2011 protocollo TR0098982;

già particella 675 - Ente urbano – (comprende il 678 e 680) tipo mappale e frazionamento
11/11/2010 protocollo TR0144918

già particella 614 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;

già particella 601 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 106 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : lotto D(particella 755), strada di lottizzazione, lotto A3 (particella 682),particella 673.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

Sulle palazzine B1 e B2 (**particella 675**) risultano :

- **Contratto preliminare di vendita** del 18/06/2008 Atto registrato il 30/06/2008 al n. 3804 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente: abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.01** interno **3** sita al piano terra con piccolo giardino

- **Contratto preliminare di vendita** del 18/06/2008 Atto registrato il 21/07/2009 al n. 19665 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente: abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.02** interno **3** sita al piano terra con piccolo giardino

- **Contratto preliminare di vendita** del 30/06/2008 Atto registrato il 04/07/2008 al n. 3947 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente: abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.01** interno **2** sita al piano terra con piccolo giardino e cantina contraddistinta con il n. **5** e garage al piano interrato contraddistinto con il n. **6**

- **Contratto preliminare di vendita** del 02/10/2008 Atto registrato il 13/10/2008 al n. 5644 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente : abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.02** interno **05** sita al piano terra con annesso giardino di pertinenza , garage posto al piano interrato contraddistinto con il numero **03**, cantina contraddistinta con il numero **03**

- **Contratto preliminare di vendita** del 06/11/2008, e **scrittura privata a parziale modifica** del 07/01/2011 e **successivo Contratto preliminare di vendita** del 23/08/2011 a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di

immobile facente parte del fabbricato in corso di e precisamente : abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.2** interno **2**

- **Contratto preliminare di vendita** del 03/08/2009 Atto registrato il 18/08/2009 al n. 20104 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente: abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.02** interno **08** sita al piano primo e secondo con annessa soffitta , garage al piano interrato identificato con il n. **10** cantina posta al piano interrato contraddistinta con il numero **08**

- **Contratto preliminare di vendita** del 19/01/2010 Atto registrato il 22/01/2010 al n. 421 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente : abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.02** interno **01** sita al piano terra con annesso giardino di pertinenza , garage posto al piano interrato contraddistinti con il numero **09**

- **Contratto preliminare di vendita** del 04/08/2012 Atto registrato il 08/08/2012 al n. 4846 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore [REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente: abitazione contraddistinta con il numero e lettera **B.01** interno **05** sita al piano terra con annesso giardino di pertinenza , posto auto di proprietà , oltre al sottoscala che insiste all'interno del giardino di proprietà

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, le palazzine residenziali denominate **edifici B1 e B2** censite al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 particella 675, risultano di proprietà della società [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dai Sig. [REDACTED]
, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di bene personale, con **Atto di compravendita** del 28/12/2007, firma Notaio [REDACTED] Repertorio n.165230/30780 Nota di iscrizione(n.2 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008**, Reg. Gen. 331, Reg. Part. 244 la proprietà delle particelle **614** (ex 601) di mq. 5.760 e **615**(ex 601) di mq. 20,
- a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED] (Dichiarazione di successione n. 31 vol. 718 presentata all'Ufficio del Registro di Terni)
, la proprietà della particella 106

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nelle palazzine residenziali denominate edifici B1 e B2 , censite al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 particella 675, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di

qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore [redacted]
[redacted] costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio [redacted]
[redacted] Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008**
Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto in [redacted]
[redacted] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio [redacted]
[redacted] Rep. n. 182337/36787 e Annotazione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887** .Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, Capitale € 1.900.000,00 Ipoteca € 3.800.000,00,
Particelle 675 (edificio B1 e B2) - fabbricato in corso di costruzione
Particelle 683 (edificio C) - fabbricato in corso di costruzione
Particelle 699 (edificio E) - fabbricato in corso di costruzione
Particelle 675, 683, 699 – corti o resedi
Particelle 673,731, 737, 738, 739,740, 741, 742,743,744,745,746, 747, 748,749,750,751.752,753,754, 755,756,757, 758, 610,612,615,676,685 - terreni

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [redacted]
[redacted] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13,Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [redacted]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [redacted]
[redacted] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**,Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [redacted]
[redacted] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [redacted]
[redacted]

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del [redacted]
[redacted] con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

TITOLI AUTORIZZATIVI

Per la realizzazione degli edifici residenziali denominati **edifici B1 e B2**, censiti al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 particella **675**, della lottizzazione denominata " I Quadri " sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Permesso di Costruire n. 218** rilasciato in data **12/06/2008** dal Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio-Edilizia, rilasciato a [REDACTED]

– Note :

a) *Richiesta di voltura del presente titolo abilitativo edilizio a favore [REDACTED] nota 51715 del 13/03/2008)*

b) *Il permesso di Costruire viene richiesto per tutti gli edifici compresi nelle 4 U.M.I. di progetto riferito a tutti i fabbricati elencati : A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E, F1, F2, G1 E G2)*

c) *il casale esistente e una piscina con relativi servizi saranno oggetto di richiesta di autorizzazione separata*

- **Comunicazione** di inizio lavori prot. **0146942** del **30/07/2008** con inizio effettivo dei lavori in data 28/07/2008

- **Ordinanza** di ingiunzione al ripristino dello stato dei luoghi (scavi, reinterri , discarica) del **12/10/2009** prot. n. **180944**

- **Permesso di Costruire n. 223** rilasciato in data **13/09/2010** dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla [REDACTED] per la realizzazione di opere di scavo e riporto di terreno .

Oneri di Urbanizzazione :

- Relativamente al Permesso di Costruire n. 218 del 20/05/2008 gli oneri di Urbanizzazione dovuti, comunicati dal Comune di Terni (Direzione Assetto del Territorio Edilizia) in data 10/06/2008 con il "prospetto per la determinazione contributo di costruzione e diritti di segreteria" riferito al fabbricato B1 e B2 , *sono stati interamente corrisposti.*

SI RIBADISCE CHE RELATIVAMENTE AGLI EDIFICI AUTORIZZATI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 218/2008 RILASCIATO IN DATA 12/06/2008 E NON ANCORA ULTIMATI , IL PERMESSO DI COSTRUIRE STESSO E' DA INTENDERSI DECADUTO PER AVVENUTA DECORRENZA DEI TERMINI DI VALIDITA', SE SI VORRA' PORRE IN ESSERE LE RIMANENTI OPERE SI DOVRA' ACQUISIRE UN NUOVO TITOLO PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE, PREVIA VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

VALUTAZIONE DI STIMA

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto riguarda gli alloggi appartenenti agli edifici "B1" e "B2", i quali risultano da ultimare, tenuto conto che il relativo stato di esecuzione è stimabile presso che nel 70% dell'edificio completato B1 e al 68% l'edificio completato B2, si ritengono applicabili i medesimi valori sopra esposti, ridotti proporzionalmente allo stato di realizzazione degli immobili, ne conseguono i seguenti valori unitari:

- alloggi ubicati al **piano terra**: tenuto conto della dotazione di superfici pertinenziali (giardino) nonché della completa autonomia da parti condominiali dell'edificio : B1 = €/mq 1.120,00 (euro a metro quadrato millecentoventi/00) – B2 = €/mq. 1.090,00 euro a metro quadrato millenovanta/00)

- alloggi ubicati al **piano primo** : B1 = €/mq 1.085,00 (euro a metro quadrato milleottantacinque/00) - B2 = €/mq. 1.055,00 euro a metro quadrato millecinquantacinque/00)

- **box auto e cantine** : €/mq 500,00 (euro a metro quadrato cinquecento/00)

Valori di stima

Gli edifici ai quali si riferisce la valutazione che segue risultano catastalmente accampionati "IN CORSO DI COSTRUZIONE" e, pertanto, ancor che dette costruzioni risultino già organizzate dal punto di vista distributivo, non risultano definitivamente identificate le singole unità immobiliari.

In ragione di tale constatazione considerato che nonostante l'avanzato stato di realizzazione le unità abitative potrebbero trovare diversa organizzazione distributiva in ragione delle eventuali esigenze di potenziali acquirenti, si ritiene appropriato stimare gli edifici nelle loro complessive superfici lorde, anziché per singola unità immobiliare, ciò in considerazione che, comunque, ove si rendesse necessario, di individuare il valore di ogni singola unità immobiliare che verrà a formarsi attraverso un semplicissimo calcolo matematico.

EDIFICIO “B1”
ALLOGGI PIANO TERRA

Particella 675			
ALLOGGI PIANO TERRA	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superfici lorde abitabili	310,00	100	310,00
Superfici logge	86,00	30	25,80
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 335,80		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 335,80 x €/mq 1.120,00= € 376.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 376.000,00 - 15% = € 319.700,00

Valore finale LOTTO B1 - Alloggi piano terra :

€ 319.700,00(euro trecentodiciannovemilasettecento/00)

EDIFICIO “B1”
ALLOGGI PIANO PRIMO/SECONDO

Particella 675			
ALLOGGI PIANO PRIMO/SECONDO	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superfici lorde abitabili (p.1° - p.2°)	430,00	100	430,00
Superfici soffitte (p. 2°)	230,00	50	115,00
Superfici logge	83,00	30	24,90
Superfici terrazze	15,20	30	4,56
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 574,46		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 574,46 x €/mq 1.085,00= € 623.500,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 623.500,00 - 15% = € 530.000,00

Valore finale LOTTO B1- Alloggi piano primo e secondo:

€ 530.000,00 (euro cinquecentotrentamila/00)

EDIFICIO “B2”
ALLOGGI PIANO TERRA

Particella 675			
ALLOGGI PIANO TERRA	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superfici lorde abitabili	310,00	100	310,00
Superfici logge	86,00	30	25,80
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 335,80		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 335,80 x €/mq 1.090,00= € 366.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 366.000,00 - 15% = € 311.100,00

Valore finale LOTTO B2 – Alloggi piano terra :
€ 311.100,00 (euro trecentoundicimilacento/00)

EDIFICIO “B2”
ALLOGGI PIANO PRIMO/SECONDO

Particella 675			
ALLOGGI PIANO PRIMO/SECONDO	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superfici lorde abitabili (p.1° - p.2°)	430,00	100	430,00
Superfici soffitte (p. 2°)	230,00	50	115,00
Superfici logge	83,00	30	24,90
Superfici terrazze	15,20	30	4,56
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 574,46		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 574,46 x €/mq 1.055,00= € 606.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 606.000,00 - 15% = € 515.100,00

Valore finale LOTTO B1- Alloggi piano primo e secondo:
€ 515.100,00 (euro cinquecentoquindicimilacento/00)

EDIFICIO “B1” e “B2”**BOX AUTO**

Particella 675			
BOX AUTO	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superficie lorda	405,00	100	405,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 405,00		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 405,00 x €/mq 500,00= € 202.500,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 202.500,00 - 15% = € 172.100,00

Valore finale LOTTO B1 e B2 – Box al piano interrato:

€ 172.100,00 (euro centosettantaduemilacento/00)

EDIFICIO “B1” e “B2”**CANTINE**

Particella 675			
CANTINE	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superficie lorda	143,00	100	143,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 143,00		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 143,00 x €/mq 500,00= € 71.500,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 71.500,00 - 15% = € 60.800,00

Valore finale LOTTO B1 e B2 – Cantine al piano interrato:

€ 60.800,00 (euro sessantamilaottocento/00)

BENI IMMOBILI POSTI NELLA PALAZZINA "C" (EDIFICIO IN AVANZATO CORSO DI COSTRUZIONE)

UBICAZIONE DELLA PALAZZINA

Relativamente palazzina residenziale denominato **edificio C** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, site Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

Edificio inserito nell'Unità Minima di Intervento 4 (U.M.I. 4) che prevede la costruzione di n. 2 edifici identificati con le sigle C , E



DESCRIZIONE GENERALE

Per la realizzazione della palazzina **denominata edificio C** la superficie fondiaria a disposizione è di circa mq. 698 catastali di cui la costruzione nel complesso ne copre circa mq 198, la restante superficie forma il giardino, le aree comuni i percorsi pedonali .

L'edificio contraddistinto dalla sigla C è una palazzina composta da n°3 appartamenti al piano terra con cantine al piano interrato e n°4 appartamenti al piano primo e piano secondo.

Esternamente risulta completato, mentre internamente risulta essere in gran parte al rustico sia sotto l'aspetto architettonico sia per la parte impiantistica , sono inesistenti le sistemazioni del resede esterno (in totale stato di abbandono con presenza di detriti e materiali da cantiere).

Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno in blocchi semipieni di laterizio, coibentazione e contro parete interna in laterizio, esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, copertura a doppia pendenza (nel plafone del sottotetto esiste già l'isolante) con manto di coppi e tegole in laterizio e doccia , gli infissi esterni mancano totalmente.

Il primo piano è servito da n°2 corpi scala , di cui uno ultimato uno allo stato "grezzo".

La palazzina internamente è allo stato “grezzo”, con murature interne di divisione in blocchi di laterizio tra le varie unità immobiliari e tramezzature di divisione dei vani in foratini di laterizio, mancano da realizzare l'isolamento del piano terra, i vani scale interni di collegamento tra il piano interrato fino alle soffitte, e tutte le altre opere a completamento degli interni della palazzina.

Quindi, ben che anche l'edificio al quale si riferisce la valutazione che segue risulti catastalmente accampionato “in corso di costruzione”, le unità immobiliari, ancor che non identificate catastalmente, hanno già assunto il loro assetto definitivo.

Di conseguenza la valutazione viene svolta in riferimento a ciascuna unità immobiliare seppur in assenza di riferimento ai subalterni della particella catastale.

Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura, posti nella palazzina denominata edificio C (Comune di Terni, Foglio 171, particella 683) è rappresentato dai seguenti immobili:

Lotto C/1 : Alloggio, *piano terra*

Lotto C/2 : Alloggio, *piano terra*

Lotto C/3 : Alloggio, *piano terra*

Lotto C/4 : Alloggio, *piano primo*

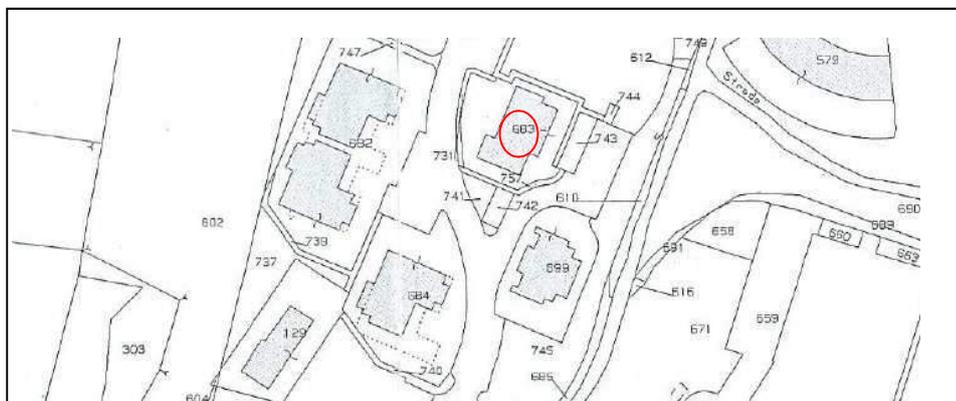
Lotto C/5 : Alloggio, *piano primo*

Lotto C/6 : Alloggio, *piano primo*

Lotto C/7 : Alloggio, *piano primo*

MAPPA CATASTALE

Catasto dei Fabbricati, Comune di TERNI foglio 171, particella 683



DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171,Intestati :

-PROPRIETA' per 1/1

ATTI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Cl.	Con.	Rend.	Indirizzo
683			IN C. DI COSTR				M. Rocca SNC p.T-1-2-S1

Storico:**Al Catasto Fabbricati :**

>particella 683- fabbricato in corso di costruzione- giusta denuncia di costituzione del 05/07/2011 protocollo TR0090137;

Al catasto terreni:

> particella 683 – Ente urbano di aree 06.98 – (comprende il 734) tipo mappale 26/07/2011 protocollo TR0098982;

già particella 683 – Ente urbano – tipo mappale e frazionamento 11/11/2010 protocollo TR0144918

già particella 609 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;

già particella 603 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : lotto edificabile particella 748, strada di lottizzazione sugli altri tre lati

LOTTO C1: ALLOGGIO**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** sito **al piano terra** e da **cantina** sita **al piano interrato**, *il primo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*, posto nella palazzina residenziale denominata **edificio C** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**appartamento al piano terra** (altezza interna utile m. 2,70) con ingresso dal resede , è composto da ingresso , soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno il tutto per una superficie edilizia utile netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 54,22 e loggia per una superficie edilizia netta di circa mq 11,25 con scala interna si accede alla **cantina posta al piano interrato** con superficie edilizia netta complessiva di mq. 71,00 (altezza interna utile m. 2,70)

CONFINI

Da nord in senso orario : resede e strada di lottizzazione , lotto C/2, resede nei restanti lati

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

Sul **lotto C1** risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del 01/08/2009 a favore [REDACTED]
[REDACTED] si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente: abitazione contraddistinta con il numero e lettera **C** interno **01** sita al piano terra con scantinato di pertinenza , posto auto di proprietà

LOTTO C2 : ALLOGGIO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** sito **al piano terra** e da **cantina** sita **al piano interrato**, *il secondo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*, posto nella palazzina residenziale denominata **edificio C** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'appartamento al piano terra (altezza interna utile m. 2,70) con ingresso dal resede è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, un bagno , il tutto per una superficie edilizia utile netta complessiva di circa mq 54,06 e loggia per una superficie edilizia netta di circa mq 20,44 con scala interna si accede alla **cantina posta al piano interrato** per una superficie edilizia netta complessiva di mq. 75,70 (altezza interna utile m. 2,70)

CONFINI

Da nord in senso orario : resede , lotto C/3, resede, lotto C/1

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato



LOTTO C3 : ALLOGGIO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** sito **al piano terra** e da **cantina** sita **al piano interrato**, *il terzo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*, posto nella palazzina residenziale denominata **edificio C** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'appartamento al piano terra (altezza interna utile m. 2,70) con ingresso dal resede è composto da soggiorno, cucinotto, disimpegno, una camera, un bagno il tutto per una superficie edilizia utile netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 50,10 e due logge per una superficie edilizia netta di circa mq 19,39 con scala interna si accede alla **cantina posta al piano interrato** per una superficie edilizia netta complessiva di mq. 71,40 (altezza interna utile m. 2,70) .

CONFINI

Da nord in senso orario : resede su tre lati , lotto C/2,

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

Sul **lotto C3** risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del 27/07/2010 Atto registrato il 30/07/2010 al n. 4281 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore di  nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **C** interno **03** sita al piano terra con giardino di pertinenza , due posti auto

LOTTO C4: ALLOGGIO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** con ingresso da scala esterna in comune sito **al piano primo e sottotetto** e da **soffitta** sita **al piano sottotetto** con accesso dall'appartamento tramite scala interna, posto nella palazzina residenziale denominata **edificio C**, *il primo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'appartamento (altezza interna utile m. 2,70) è composto al piano primo da ingresso , soggiorno/cucina, disimpegno, una camera, un bagno, per una superficie edilizia utile netta di circa mq 46,13, con scale interne si accede al sottotetto che ha un area abitabile netta di mq. 12,59 (altezza media utile m. 2,70) e un bagno di mq. 7,48 , servito da logge al piano primo per una superficie edilizia netta di mq. 11,55 e dalla rimanente soffitta al piano sottotetto con area non abitabile di mq. 37,00 .

CONFINI

Da nord in senso orario : esterno, loggia di ingresso e lotto C/5, esterno

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

Sul **lotto C4** risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del 06/11/2008, Atto registrato il 06/11/2008 al n. 6576 all'Ufficio delle Entrate di Terni a favore 

Nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **C** interno **04** sita al piano primo e secondo con annessa soffitta di pertinenza, posto auto di proprietà

LOTTO C5: ALLOGGIO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** con ingresso da scala esterna in comune sito al **piano primo** e al **piano sottotetto** e da **soffitta** sita al **piano sottotetto** con accesso dall'appartamento tramite scala interna, posta nella palazzina residenziale denominata **edificio C**, *il secondo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca , *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'appartamento (altezza interna utile m. 2,70) è composto al piano primo da ingresso su loggia, soggiorno/pranzo, cucinotto, per una superficie edilizia utile netta di circa mq 32,27 con scale interne si accede al sottotetto che ha un area abitabile netta di mq. 16,60 (altezza media utile m. 2,70) composta da disimpegno, una camera e un bagno , servito da logge al piano primo per una superficie edilizia netta di mq. 8,36 e dalla rimanente soffitta al piano sottotetto con area non abitabile di mq. 26,87 .



CONFINI

Da nord in senso orario : loggia di ingresso , lotto C/6, esterno, lotto C/4

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

LOTTO C6: ALLOGGIO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da: **appartamento**, con ingresso da scala esterna in comune, sito al **piano primo** e al **piano sottotetto** e da **soffitta** sita **al piano sottotetto** con accesso dall'appartamento tramite scala interna, posta nella palazzina residenziale ,edificio **C** , *il terzo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**appartamento** (altezza interna utile m. 2,70) è composto al piano primo da ingresso su loggia, disimpegno, soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno e antibagno, per una superficie edilizia utile netta di circa mq 41,20 con scale interne si accede al sottotetto che ha un area abitabile netta di mq. 17,32 (altezza media utile m. 2,70) composta da una camera , servito da logge al piano primo per una superficie edilizia netta di mq. 10,12 e dalla rimanente soffitta al piano sottotetto con area non abitabile di mq. 32,19 .

CONFINI

Da nord in senso orario : loggia di ingresso , lotto C/7, esterno, lotto C/5

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

LOTTO C7: ALLOGGIO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** con ingresso indipendente da scala esterna sito al **piano primo** e al **piano sottotetto** e da **soffitta** sita **al piano sottotetto** con accesso dall'appartamento tramite scala interna, posta nella palazzina residenziale denominata **edificio C**, *il quarto da destra rispetto alla strada di lottizzazione*, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni, frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**appartamento** (altezza interna utile m. 2,70) è composto al **piano primo** da ingresso su loggia, soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno e antibagno, per una superficie edilizia utile netta di circa mq 34,65, scale interne per l'accesso al sottotetto che ha un area abitabile netta di mq. 21,08 (altezza media utile m. 2,70) composta da una camera, servito da logge al piano primo per una superficie edilizia netta di mq. 18,49 e dalla rimanente soffitta al piano sottotetto con area non abitabile di mq. 24,19.

CONFINI

Da nord in senso orario : loggia di ingresso, lotto C/7, esterno, lotto C/5

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 27/03/2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni, in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata edificio **C**, rappresentata al catasto dei fabbricati del Comune di Terni foglio 171 particella **683**, sopra descritti, risultano di proprietà della società : [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dai Sig. [REDACTED]

[REDACTED] con **Atto di compravendita** del 28/12/2007 a firma Notaio [REDACTED] Rep.165230/30780 e Nota di iscrizione (n.1 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008** Reg. Gen. 330, Reg. Part. **243** la proprietà, distinte al Catasto Terreni Foglio 171, delle particelle 609 di mq. 11.130, 610 di mq. 120, 129 di mq. 680, e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particelle 129 sub. 2, 129 sub. 3, 129 sub. 4 e la 129 sub. 5 (bene comune non censibile)

- ai Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (dichiarazione di successione n. 34, vol. 377 presentata presso l'ufficio del registro di Terni) e successiva riunione di usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED]

- al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (dichiarazione di successione n. 1 vol. 875, presentata presso l'ufficio del registro di Terni) ed in parte per successione legittima in morte della Sig. [REDACTED] dichiarazione di successione n. 3 vol. 982 e successiva dichiarazione n. 80 vol. 988, integrativa della precedente, entrambe presentate all'Agenzia delle Entrate di Terni)

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni, in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata edificio **C (particella 683)**, sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso, ad eccezione di quanto segue:

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore della [REDACTED]
[REDACTED] costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008** Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
[REDACTED] con annotamento a margine di:

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Rep. n. 182337/36787 e Annotazione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887**. Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni, distinti al Catasto dei Fabbricati, Foglio 171, Capitale € 1.900.000,00 Ipoteca € 3.800.000,00,

Particelle 675 (edificio B1 e B2) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 683 (edificio C) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 699 (edificio E) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 675, 683, 699 – corti o resedi

Particelle 673,731, 737, 738, 739,740, 741, 742,743,744,745,746, 747, 748,749,750,751.752,753,754, 755,756,757, 758, 610,612,615,676,685 - terreni

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg. Part. **521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del [REDACTED]
[REDACTED]
con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg. Part. **1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

TITOLI AUTORIZZATIVI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA – LOC. “I QUADRI” PIEDILUCO

Realizzazione di edifici residenziali

Per la realizzazione dell'edificio residenziali **denominato C** della lottizzazione denominata “ I Quadri ” sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Permesso di Costruire n. 218** rilasciato in data **12/06/2008** dal Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio-Edilizia, rilasciato a [REDACTED]

– Note :

a) *Richiesta di voltura del presente titolo abilitativo edilizio a favore [REDACTED] nota 51715 del 13/03/2008)*

b) *Il permesso di Costruire viene richiesto per tutti gli edifici compresi nelle 4 U.M.I. di progetto riferito a tutti i fabbricati elencati : A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E, F1, F2, G1 E G2)*

c) *il casale esistente e una piscina con relativi servizi saranno oggetto di richiesta di autorizzazione separata*

- **Comunicazione** di inizio lavori prot. **0146942** del **30/07/2008** con inizio effettivo dei lavori in data 28/07/2008

- **Ordinanza** di ingiunzione al ripristino dello stato dei luoghi (scavi, reinterri , discarica) del **12/10/2009** prot. n. **180944**

- **Permesso di Costruire n. 223** rilasciato in data **13/09/2010** dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla [REDACTED] per la realizzazione di opere di scavo e riporto di terreno .

- Successivamente con nota del 01/04/2011 n. 47265 del prot. gen. dell'Ente, la [REDACTED] ha inoltrato una variante all'Autorizzazione Paesaggistica precedentemente rilasciata ai sensi art. 146 del D.Lgs. 42/2004, **riferita ai soli fabbricati A1 , A2 e A3 e fabbricati C e E** a cui seguiva con nota del 27/12/2011 al n. 190390 del prot. gen. dell'Ente, con la quale il Responsabile del procedimento della U.O. Controlli edilizi, informava il Nucleo di vigilanza che la [REDACTED] aveva già realizzato delle opere in variante alle autorizzazioni richieste senza che l'istanza di variante , presentata il

01/04/2012 prot. 47265 fosse stata approvata , pertanto segnalava la realizzazione di opere in assenza di autorizzazione paesaggistica , quindi dopo sopralluogo del Nucleo di Vigilanza Edilizia in data 16/02/2012 per i sopracitati fabbricati sono stati rilasciati :

- **Parere** favorevole a codizione in data 23/02/2012 della Commissione Comunale
- **Ordinanza** di sospensione dei lavori prot. 52332 , del 29/03/2012 ingiunge di sospendere immediatamente i lavori di cui all'intervento sopra precisato
- **Parere** favorevole della Commissione Comunale per la Qualità ed il Paesaggio del 07/06/2012
- **Parere** favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio dell'Umbria del 19/07/2012 con P.G. 165088
- **Parere** favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e il Paesaggio dell'Umbria pro. 113154 del 24/07/2012
- **Provvedimento** n. **326** del **03/10/2012** – **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi art. 167 e art. 181 comma 1 quater, D.L. gs. 22/01/2004 n. 42 , rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla

tendente ad ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica , per lavori realizzati in difformità ai precedenti titoli edilizi relativi alla nuova costruzione di edifici ad uso residenziale (difformità su edificio A1 UMI1;edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4) ACCERTA : la compatibilità paesaggistica con il contesto tutelato, delle opere oggetto di domanda e descritte nel progetto allegato fermo restando che la legittimità delle opere abusive sotto il profilo urbanistico-edilizio è subordinata alla acquisizione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria necessario, in base alle vigenti disposizioni normative

- **Provvedimento** n. **397** del **07/12/2012** - **Variante Essenziale in Sanatoria**, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata alla

Variante essenziale al P.d.C. n. 218/2008 ma non sostanziale finalizzata alla regolarizzazione urbanistico-edilizia delle altezze degli edifici per la realizzazione di extra spessori dei solai ai fini energetici, relativamente all'edificio A1 UMI1;edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4

- **S.C.I.A.** prot. 34951 del 04/03/2013 depositata presso il Comune di Terni , per il completamento delle opere di finitura in quanto gli immobili a cui si riferisce hanno acquisito consistenza urbanistica nel corso di validità del Permesso di Costruire che ne ha abilitato l'edificazione , limitata alle palazzine A1-A2-A3 e C-E .

Oneri di Urbanizzazione :

- Relativamente al Permesso di Costruire n. 218 del 20/05/2008 gli oneri di Urbanizzazione dovuti, comunicati dal Comune di Terni (Direzione Assetto del Territorio Edilizia) in data 10/06/2008 con il “prospetto per la determinazione contributo di costruzione e diritti di segreteria” riferito al fabbricato C, sono stati interamente corrisposti.

REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura , posto nella palazzina denominata **edificio C**, Comune di Terni, Foglio 171, particella **683**, rappresentato dai seguenti immobili: **LOTTO C1, LOTTO C2, LOTTO C3, LOTTO C4 , LOTTO C5, LOTTO C6, LOTTO C7**, che sono oggetto della presente perizia ,rispetto agli elaborati allegati al **Provvedimento n. 397 del 07/12/2012 - Variante Essenziali in Sanatoria**, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata e alla **S.C.I.A. prot. 34951 del 04/03/2013** depositata presso il Comune di Terni non presenta difformità essenziali .

ABITABILITA'/AGIBILITA'

La palazzina denominata **edificio C**, oggetto della presente perizia , essendo in corso di costruzione è priva dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre :

- Relazione a strutture ultimate alla Provincia di Terni
- Verbale e certificato di collaudo.
- Presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.
- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura
- *Il Titolo Edilizio è ancora valido e non è stato presentato il fine lavori .*

VALUTAZIONE DI STIMA

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto attiene agli alloggi appartenenti all'edificio "C", i quali risultano da ultimare, tenuto conto che il relativo stato di esecuzione è stimabile presso che nel 80% dell'edificio completato, si ritengono applicabili i medesimi valori più sopra esposti, ridotti proporzionalmente allo stato di realizzazione dell'immobile. Ne conseguono in seguenti valori unitari:

- alloggi ubicati al piano terra, tenuto conto della dotazione di superfici pertinenziali (giardino) nonché della completa autonomia da parti condominiali dell'edificio :

€/mq 1.2800,00 (euro a metro quadrato milleduecentoottanta/00)

- alloggi ubicati al piano primo:

€/mq 1.2400,00 (euro a metro quadrato milleduecentoquaranta/00)

Valori di stima
LOTTO C1: ALLOGGIO

Particella 683			
Alloggio interno 1 piano terra	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	67,60	100	67,60
Superficie locali interrati	81,00	50	40,50
Superficie logge	14,53	30	4,36
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 112,46		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 112,46 x €/mq 1.280,00 = € 144.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 144.000,00 - 15% = € 122.400,00

Valore finale LOTTO C1:

€ 122.400,00 (euro centoventiduemilaquattrocento/00)

Valori di stima
LOTTO C2: ALLOGGIO

Particella 683			
Alloggio interno 2 piano terra	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	66,20	100	66,20
Superficie locali interrati	89,10	50	44,55
Superfici logge	22,93	30	6,88
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 117,63		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 117,63 x €/mq 1.280,00 = € 150.600,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 150.600,00 - 15% = € 128.000,00

Valore finale LOTTO C2:

€ 128.000,00 (euro centoventottomila/00)

Valori di stima
LOTTO C3: ALLOGGIO

Particella 683			
Alloggio interno 3 piano terra	Superficie "lorda mq"	% adeguamen to	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	64,04	100	64,04
Superficie locali interrati	83,83	50	41,92
Superfici logge	22,95	30	6,89
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 112,85		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 112,85 x €/mq 1.280,00 = € 144.500,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 144.500,00 - 15% = € 122.800,00

Valore finale LOTTO C3:

€ 122.800,00 (euro centoventiduemilaottocento/00)

Valori di stima
LOTTO C4: ALLOGGIO

Particella 683			
Alloggio interno 4 piano primo	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	85,14	100	85,14
Superficie soffitte	40,86	50	22,43
Superfici logge	13,68	30	4,10
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 111,67		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 111,67 x €/mq 1.240,00 = € 138.500,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 138.500,00 - 15% = € 117.500,00

Valore finale LOTTO C4 :

€ 117.500,00 (euro centodiciassettemilacinquecento/00)

Valori di stima
LOTTO C5: ALLOGGIO

Particella 683			
Alloggio interno 5 piano primo	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	66,82	100	66,82
Superficie soffitte	40,80	50	20,40
Superfici logge	10,50	30	3,15
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 90,37		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 90,37 x €/mq 1.240,00 = € 112.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 112.000,00 - 15% = € 95.300,00

Valore finale LOTTO C5 :

€ 95.300,00 (euro novantcinquemilatrecento/00)

Valori di stima
LOTTO C6: ALLOGGIO

Particella 683			
Alloggio interno 6 piano primo	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	64,00	100	61,00
Superficie soffitte	41,65	50	20,83
Superfici logge	12,25	30	3,68
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 85,51		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 85,51 x €/mq 1.240,00 = € 106.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 106.000,00 - 15% = € 93.000,00

Valore finale LOTTO C6 :

€ 90.000,00 (euro novantamila/00)



Valori di stima
LOTTO C7: ALLOGGIO

Particella 683			
Alloggio interno 7 piano primo	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	63,00	100	63,00
Superficie soffitte	30,00	50	15,00
Superfici logge	26,50	30	7,95
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 85,95		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 85,95 x €/mq 1.240,00 = € 106.600,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 106.600,00 - 15% = € 93.500,00

Valore finale LOTTO C6 :

€ 90.500,00 (euro novantamila/cinquecento/00)

BENI IMMOBILI POSTI NELLA PALAZZINA "E" (PALAZZINA RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE)

UBICAZIONE DELLA PALAZZINA

La palazzina residenziale plurifamiliare , in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia, denominato **edificio E (particella 699)** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, è sita in Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

Foto aerea



DESCRIZIONE GENERALE PALAZZINA

L'edificio contraddistinto dalla sigla **E** è una palazzina composta da n°2 appartamenti al piano terra, n°2 appartamenti al piano primo; al piano interrato, con collegamento pedonale mediante n°2 corpi scala interni esclusivi sono previste 2 cantine.

L'edificio E risulta essere completato in tutti i suoi aspetti architettonici, impiantistici e sistemazioni esterne .

La palazzina residenziale è servita da resede che forma il giardino, le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .Il lotto è delimitato da stabili recinzioni

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione. Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno in blocchi semipieni di laterizio, coibentazione e contro parete interna in laterizio, intonacato e tinteggiato, copertura a doppia pendenza in c.a e travi in legno , impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto di coppi e tegole in laterizio e discendenti e docce in rame.

Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura , posti nella palazzina E , Comune di Terni, Foglio 171, particella 699, è rappresentato dai seguenti immobili:

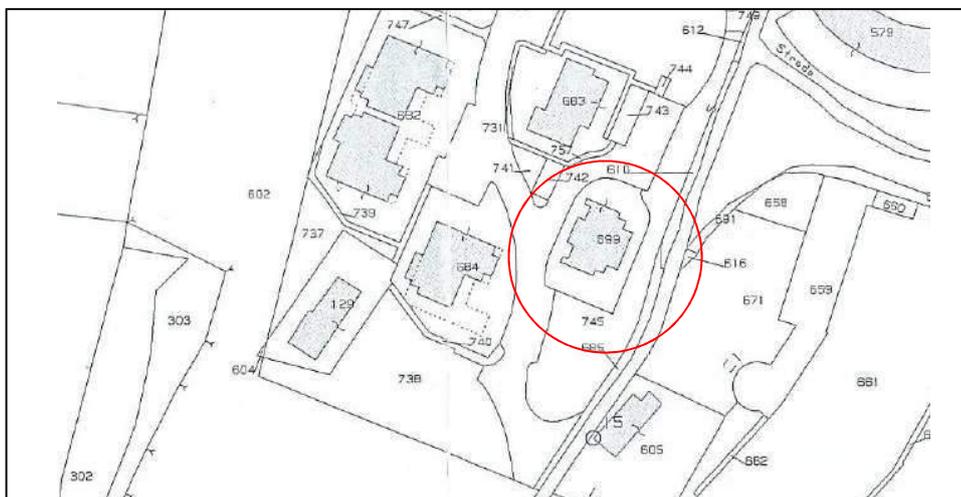
Lotto **E/1** : Alloggio, *sub. 2*

Lotto **E/2** : Alloggio, *sub. 3*

Lotto **E/3** : Alloggio, *sub. 4*

Per chiarezza espositiva , la numerazione dei lotti della presente relazione corrisponde con quella del Piano Attuativo .

Comune di Terni - Foglio 171 - particella 699



Mapa catastale

LOTTO E/1: APPARTAMENTO

UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** (*il secondo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*) al piano terra a cui si accede con ingresso da resede esclusivo e **locali** al piano interrato a cui si accede tramite scala interna all'appartamento, posta in una palazzina residenziale denominata **edificio E** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, numero civico 131, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano terra (altezza interna utile m. 2,70) composto da : ingresso da loggia , soggiorno , cucina/pranzo, disimpegno, due camere, un bagno e ripostiglio sotto il vano scale esterno per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 62,66 servito da loggia

al piano terra per una superficie edilizia netta di circa mq 25,03 ; locali al piano seminterrato (altezza interna utile m. 2,70) composti da : due cantine , disimpegno , bagno e ripostiglio una superficie edilizia netta di circa mq 65,00 il tutto servito da resede esclusivo a giardino di circa mq 130,00 in piccola parte occupato da percorsi pedonali e da posto auto esclusivo.

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione. Le rifiniture interne ,pavimenti, rivestimenti per il bagno, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione , finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera, Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge;impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171- Intestati :

-PROPRIETA' per 1/1

FOGLIO 171			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
699	2	2	A/2	6	6 vani	€ 387,34	M.la Rocca SNC p.T-S1

Utilità comuni : della particella 699, stesso foglio , subalterno 5 (locale contatori)

Storico:

Al Catasto Fabbricati :

particella 699 sub. 2,3,4, giusta denuncia di variazione del 20/03/2012 protocollo TR0029920;
particella 699 sub. 2,3,4, (in corso di costruzione)giusta denuncia di costituzione del 05/07/2011
protocollo TR0090138;

Al catasto terreni :

>particella 699 – Ente urbano di aree 06.50 – (comprende il 735 e 736) tipo mappale 26/07/2011
protocollo **TR0098982**;
già particella 699 - giusto tipo di frazionamento e mappale del 01/03/2011 protocollo **TR0026837**;
già particella 674 – (comprende le particelle 679 e 686) tipo mappale e frazionamento 11/11/2010
protocollo **TR0144918**
già particella 614 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
già particella 601 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;
già particella 106 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : resede di proprietà subalterno 4, resede di proprietà parte lato nord e lato est, appartamento di proprietà sub. 1, resede di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi e precisamente da

Sul lotto E1 (particella 699 sub. 2) risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del 06/07/2008 Atto registrato il 23/07/2008 al n. 4256 Ufficio delle Entrate di Terni a favore di nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione , e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **E** interno **02** sita al piano terra con annesso giardino e posto auto

LOTTO E/2: APPARTAMENTO

UBICAZIONE

:Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** (*il primo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*) al piano primo cui si accede con ingresso da scale e resede esclusivi e **locale sottotetto** al piano secondo a cui si accede tramite scala interna all'appartamento, posta in una palazzina residenziale ,edificio E della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano primo (altezza interna utile m. 2,70) composto da : ingresso su loggia , soggiorno , cucina, disimpegno, camera, bagno il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 55,75 servito da loggia per una superficie edilizia netta di circa mq 12,75 e da due terrazze per una superficie edilizia netta di circa mq 18,86 ; locale unico al piano sottotetto per una superficie edilizia lorda di circa mq 66,27 (altezza interna utile m. 1,25 in gronda e m. 2,80 nel colmo) servito da posto auto esclusivo esterno di mq. 28,00 circa e da locale contatori in comune con tutte le unità immobiliari. L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne pavimenti,rivestimenti per il bagno, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione , finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera, Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge;impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico

LOTTO E/3 : APPARTAMENTO**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** (*il secondo da destra rispetto alla strada di lottizzazione*) al piano primo cui si accede con ingresso da scale e resede esclusivi e **locale** sottotetto al piano secondo a cui si accede tramite scala interna all'appartamento, posta in una palazzina residenziale ,**edificio E** della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano primo (altezza interna utile m. 2,70) composto da : ingresso da loggia , soggiorno/cucina, disimpegno, camera, 2 bagni il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 56,61 servito da logge per una superficie edilizia netta di circa mq 12,75 e da due terrazze per una superficie edilizia netta di circa mq 18,86 ; locale unico al piano sottotetto per una superficie edilizia netta di circa mq 66,27 (altezza interna utile m. 1,25 in gronda e m. 2,80 nel colmo) servito da posto auto esclusivo di mq. 27,00 circa e da locale contatori in comune con tutte le unità immobiliari.

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne pavimenti, rivestimenti in ceramica per il bagno, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione , finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera. Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impiato idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge;impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171,Intestati :

[REDACTED] -PROPRIETA' per 1/1

FOGLIO 171			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
699	4	2	A/2	6	4,5 vani	€ 290,51	M.la Rocca SNC p.T-1-2

Utilità comuni : della particella 699, stesso foglio , subalterno 5 (locale contatori)

Storico:

Al **Catasto Fabbricati** :

particella 699 sub. 2,3,4, giusta denuncia di variazione del 20/03/2012 protocollo TR0029920;

particella 699 sub. 2,3,4, (in corso di costruzione)giusta denuncia di costituzione del 05/07/2011
protocollo TR0090138;

Al catasto terreni :

>particella 699 – Ente urbano di aree 06.50 – (comprende il 735 e 736) tipo mappale 26/07/2011
protocollo **TR0098982**;

già particella 699 - giusto tipo di frazionamento e mappale del 01/03/2011 protocollo **TR0026837**;

già particella 674 – (comprende le particelle 679 e 686) tipo mappale e frazionamento 11/11/2010
protocollo **TR0144918**

già particella 614 - giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;

già particella 601 - giusto tipo di frazionamento del 22/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 106 - impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : resede lato nord e est,sud appartamento di proprietà 3, resede lato ovest

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio E** , distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni foglio 171 **particella 699 sub. 2 sub. 3 e sub. 4** sopra descritti, risultano di proprietà della società : [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

> dai Sig. [REDACTED]

, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di bene personale, con **Atto di compravendita** del 28/12/2007, firma Notaio [REDACTED] Repertorio n.165230/30780 Nota di iscrizione(n.2 dell'elenco sintetico delle formalità) del 09/01/2008,Reg. Gen. 331, Reg. Part. 244 la proprietà delle particelle 614 (ex 601) di mq. 5.760 e 615(ex 601) di mq. 20,

- a [REDACTED]

[REDACTED] (Dichiarazione di successione n. 31 vol. 718 presentata all'Ufficio del Registro di Terni)
,la proprietà della particella 106

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio E** distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni foglio 171 **particella 699 sub. 2 sub. 3 e sub. 4**,sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014liberi da iscrizioni ipotecarie ,

trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore della [redacted] costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio [redacted] Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008** Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto [redacted] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio [redacted] Rep. n. 182337/36787 e Annotazione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887** .Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, Capitale € 1.900.000,00 Ipoteca € 3.800.000,00,
Particelle 675 (edificio B1 e B2) - fabbricato in corso di costruzione
Particelle 683 (edificio C) - fabbricato in corso di costruzione
Particelle 699 (edificio E) - fabbricato in corso di costruzione
Particelle 675, 683, 699 – corti o resedi
Particelle 673,731, 737, 738, 739,740, 741, 742,743,744,745,746, 747, 748,749,750,751.752,753,754, 755,756,757, 758, 610,612,615,676,685 - terreni

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore [redacted] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13,Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [redacted]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore [redacted] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**,Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [redacted] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [redacted]

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore [redacted] con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

TITOLI AUTORIZZATIVI

Per la realizzazione dell'edificio residenziale **denominato E** della lottizzazione denominata " I Quadri " distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni foglio 171 **particella 699 sub. 2 sub. 3 e sub. 4** sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Permesso di Costruire n. 218** rilasciato in data **12/06/2008** dal Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio-Edilizia, rilasciato a [REDACTED]

- Note :

a) *Richiesta di voltura del presente titolo abilitativo edilizio a favore [REDACTED] nota 51715 del 13/03/2008)*

b) *Il permesso di Costruire viene richiesto per tutti gli edifici compresi nelle 4 U.M.I. di progetto riferito a tutti i fabbricati elencati : A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E, F1, F2, G1 E G2)*

c) *il casale esistente e una piscina con relativi servizi saranno oggetto di richiesta di autorizzazione separata*

- **Comunicazione** di inizio lavori prot. **0146942** del **30/07/2008** con inizio effettivo dei lavori in data 28/07/2008

- **Ordinanza** di ingiunzione al ripristino dello stato dei luoghi (scavi, reinterri , discarica) del **12/10/2009** prot. n. **180944**

- **Permesso di Costruire n. 223** rilasciato in data **13/09/2010** dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, [REDACTED] per la realizzazione di opere di scavo e riporto di terreno .

- Successivamente con nota del 01/04/2011 n. 47265 del prot. gen. dell'Ente, [REDACTED] ha inoltrato una variante all'Autorizzazione Paesaggistica precedentemente rilasciata ai sensi art. 146 del D.Lgs. 42/2004, **riferita ai soli fabbricati A1 , A2 e A3 e fabbricati C e E** a cui seguiva con nota del 27/12/2011 al n. 190390 del prot. gen. dell'Ente, con la quale il Responsabile del procedimento della U.O. Controlli edilizi, informava il [REDACTED] che [REDACTED] aveva già realizzato delle opere in variante alle autorizzazioni richieste senza che l'istanza di variante , presentata il 01/04/2012 prot. 47265 fosse stata approvata , pertanto segnalava la realizzazione di opere in assenza di autorizzazione paesaggistica , quindi dopo sopralluogo del [REDACTED] in data 16/02/2012 per i sopraccitati fabbricati sono stati rilasciati :

- **Parere** favorevole a codizione in data 23/02/2012 della Commissione Comunale

- **Ordinanza** di sospensione dei lavori prot. 52332 , del 29/03/2012 ingiunge di sospendere immediatamente i lavori di cui all'intervento sopra precisato

- **Parere** favorevole della Commissione Comunale per la Qualità ed il Paesaggio del 07/06/2012

- **Parere** favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio dell'Umbria del 19/07/2012 con P.G. 165088

- **Parere** favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e il Paesaggio dell'Umbria pro. 113154 del 24/07/2012

- **Provvedimento n. 326** del **03/10/2012** – **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi art. 167 e art. 181 comma 1 quater, D.L. gs. 22/01/2004 n. 42 , rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla [REDACTED]

[REDACTED] *tendente ad ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica , per lavori realizzati in*

difformità ai precedenti titoli edilizi relativi alla nuova costruzione di edifici ad uso residenziale (difformità su edificio A1 UMI1;edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4) ACCERTA : la compatibilità paesaggistica con il contesto tutelato, delle opere oggetto di domanda e descritte nel progetto allegato fermo restando che la legittimità delle opere abusive sotto il profilo urbanistico-edilizio è subordinata alla acquisizione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria necessario, in base alle vigenti disposizioni normative

- Provvedimento n. 397 del 07/12/2012 - Variante Essenziale in Sanatoria, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata alla

Variante essenziale al P.d.C. n. 218/2008 ma non sostanziale finalizzata alla regolarizzazione urbanistico-edilizia delle altezze degli edifici per la realizzazione di extra spessori dei solai ai fini energetici, relativamente all'edificio A1 UMI1;edifici A2-A3 UMI 1; edificio E UMI 4; edificio C UMI 4

- S.C.I.A. prot. 34951 del 04/03/2013 depositata presso il Comune di Terni , per il completamento delle opere di finitura in quanto gli immobili a cui si riferisce hanno acquisito consistenza urbanistica nel corso di validità del Permesso di Costruire che ne ha abilitato l'edificazione , limitata alle palazzine A1-A2-A3 e C-E .

Oneri di Urbanizzazione :

- Relativamente al Permesso di Costruire n. 218 del 20/05/2008 gli oneri di Urbanizzazione dovuti, comunicati dal Comune di Terni (Direzione Assetto del Territorio Edilizia) in data 10/06/2008 con il “ prospetto per la determinazione contributo di costruzione e diritti di segreteria” riferito al fabbricato E, sono stati interamente corrisposti.

REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

I beni immobili oggetto della presente perizia , facenti parte della palazzina E , censita al catasto Terreni del Comune di Terni foglio 171 **particella 699** in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della seguente perizia, **sub. 2, sub. 3 e sub. 4** , rispetto agli elaborati allegati al **Provvedimento n. 397 del 07/12/2012 - Variante Essenziali in Sanatoria**, rilasciato dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata e alla **S.C.I.A. prot. 34951 del 04/03/2013** depositata presso il Comune di Terni , e alle planimetrie presentate al catasto dei fabbricati non presentano difformità essenziali.

ABITABILITA'/AGIBILITA'

L'appartamento, oggetto della presente perizia , facente parte della palazzina E , è priva dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre :

- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura
- *Il Titolo Edilizio è ancora valido e non è stato presentato il fine lavori .*

VALUTAZIONE DI STIMA

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto riguarda gli alloggi appartenenti agli edifici di nuova realizzazione che risultano completati, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Si ritiene comunque che, per la stima degli alloggi ubicati al piano terra debba essere riconosciuta una valorizzazione rispetto al prezzo medio sopra individuato, conseguente alla loro dotazione di spazi pertinenziali di esclusivo godimento (giardini privati) ed alla loro indipendenza da parti condominiali interne all'edificio.

Per quanto qui sopra esposto, i valori individuati sono i seguenti:

- alloggi ubicati al piano terra :€/mq 1.600,00 (euro a metro quadrato millesettecento/00)
- alloggi ubicati al piano primo:€/mq 1.550,00 (euro a metro quadrato millecinquecentocinquanta/00)

LOTTO E/1: APPARTAMENTO**Valori di stima**

Particella 699 – sub 2			
Alloggio interno 2 piano terra	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	75,07	100	75,07
Superficie locali interrati	75,00	50	37,50
Superfici logge	30,61	30	9,18
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 121,75		

Redede di pertinenza esclusivo Mq. 130	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	75,00	10	7,50
superficie	55,00	2	1,10
Superficie complessiva resede	Mq 8,60		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 130,35		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 130,35 x €/mq 1.600,00 = € 208.600,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 208.600,00 - 15% = € 177.200,00

Valore finale LOTTO E1

€ 177.200,00 (euro centosettantasettemiladuecento/00)

LOTTO E/2: APPARTAMENTO

Valori di stima

Particella 699 – sub 3			
Alloggio interno 3 piano primo	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	67,85	100	67,85
Superficie soffitta	75,00	50	37,50
Superfici logge	14,98	30	4,49
Superficie terrazze	22,83	30	6,85
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 116,69		

Redede di pertinenza esclusivo Mq. 28	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	28,00	10	2,80
Superficie complessiva resede	Mq 2,80		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 119,49		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 119,49 x €/mq 1.550,00 = € 185.200,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 185.200,00 - 15% = € 157.600,00

Valore finale LOTTO E2

€ 157.400,00 (euro centocinquantasettemilaquattrocento/00)

LOTTO E/3 : APPARTAMENTO**Valori di stima**

Particella 699 – sub 4			
Alloggio interno 4 piano primo	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	67,46	100	67,46
Superficie soffitta	75,00	50	37,50
Superfici logge	14,98	30	4,49
Superficie terrazze	22,83	30	6,85
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 116,30		

Redede di pertinenza esclusivo Mq. 28	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	27,00	10	2,70
Superficie complessiva resede	Mq 2,70		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	Mq 119,00		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 119,00 x €/mq 1.550,00 = € 184.400,00

- quale valore di vendita coattiva e costi per documenti integrativi, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 184.400,00 - 15% = € 156.800,00

Valore finale LOTTO E3

€ 156.800,00 (euro centocinquantaseimilaottocento/00)

LOTTI EDIFICABILI

AREE F1 e G1- AREE F2 e G2 - AREA D

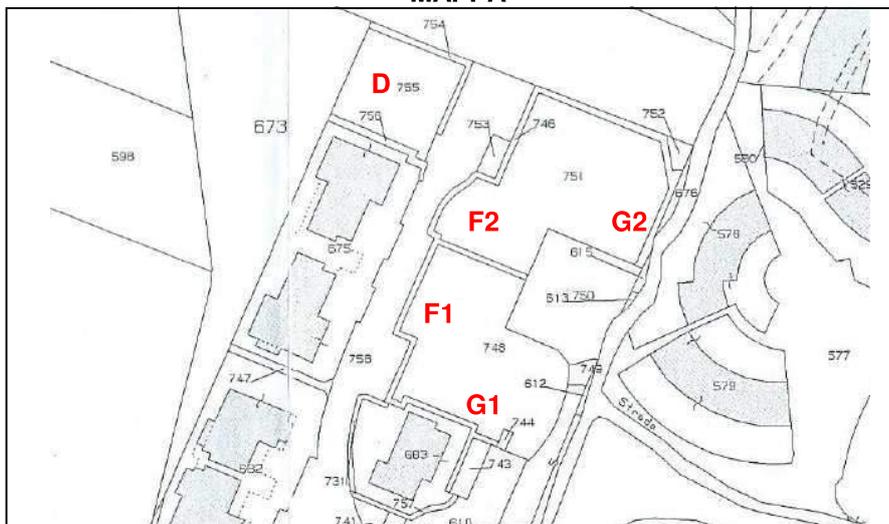
UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Relativamente ad **aree destinate a lotti di terreno edificabile residenziale**, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita in Comune di Terni, frazione Piediluco località "I Quadri" inserite nell'Unità Minima di Intervento 2 (U.M.I.2) per quanto riguarda il lotto identificato Area per edificio **D**, inserite nell'Unità Minima di Intervento 3 (U.M.I.3) per quanto riguarda il lotto identificato Area per edifici **F1** e **G1** e il lotto identificato Area per edifici **F2** e **G2**

PREMESSA

**Nota : tenuto conto che il titolo abilitativo all'edificazione è decaduto e, quindi, che l'utilizzazione della residua potenzialità edificatoria potrà avvenire a seguito del conseguimento di nuovo/i permesso/i di costruire, con la possibilità di ridistribuire le consistenze volumetriche fra i vari lotti, si stima la residua potenzialità edificatoria delle particelle 748, 749, 751,752,755 nel suo complesso*

MAPPA



Comune di Terni - foglio 171 particella 748,749,751,752, 755



LOTTE EDIFICABILI

AREE F1 e G1

Relativamente a lotto di terreno edificabile residenziale, di mq. 1.579 di superficie catastale, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita in Comune di Terni, frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca inserita nell'Unita Minima di Intervento 3 (U.M.I. 3) che prevede la costruzione di n. 2 edifici identificati con le sigle F1 e G1, in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.

Dal punto di vista delle volumetrie urbanistiche previste dal piano di lottizzazione i volumi sono così suddivisi:

- area F1 mc. 703
- area G1 mc.1259

Non è stato ancora dato avvio alla costruzione dell'edificio F1 della UMI 3.

Non è stato ancora dato avvio alla costruzione dell'edificio G1 della UMI 3.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un terreno erboso non coltivato, privo di costruzioni. Allo stato attuale si presenta sconnesso, con la presenza di materiali di scarto edili (tegole, calcinacci ecc.) dell'impresa che hanno costruito il complesso di edifici nei lotti adiacenti.

Mappa catastale



Comune di Terni - foglio 171 particella 748,749

DATI CATASTALI

LOTTE EDIFICABILI F1 e G1

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati, Comune di TERNI foglio 171- Intestati:

-PROPRIETA' per 1/1

DATI	DATI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup. (mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
748	INCOLT PROD	U	00 15 39	€ 0,16	€ 0,08
749	INCOLT PROD	U	00 00 40	€ 0,01	€ 0,01

storico :

Al catasto terreni :

> particella 748 e 749 – giusto tipo di frazionamento del 26/07/2011 protocollo TR0098982;
già particella 700 – giusto tipo di frazionamento del 01/03/2011 protocollo TR0026837;
già particella 674 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;

CONFINI

Da nord in senso orario : vialetto condominiale sub. 746 e piazza particella 750, strada lato est, vialetto condominiale sub. 746 , strada interna di lottizzazione sub. 758

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/01/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

Sul **lotto G1** risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del 07/10/2008, Atto registrato il 13/10/2008 al n. 5643 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore di [REDACTED] nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del *fabbricato in corso di realizzazione* e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera G.01 interno 06 sita al piano primo,garage posto al piano interrato contraddistinto con il numero 04, cantina contraddistinta con il numero 01

- **Contratto preliminare di vendita** del 27/07/2010 Atto registrato il 30/07/2010 al n. 4281 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore di [REDACTED] , nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato e precisamente garage posto nella palazzina **G01** contraddistinto con il numero **03** , cantina posta nella palazzina **G 01** contrddistinta con il numero **02**

Sul **lotto F1** risulta :

- **Contratto preliminare di vendita** del 19/05/2010 Atto registrato il 20/05/2010 al n. 2910 all' Ufficio delle Entrate di Terni a favore di [REDACTED] nel quale contratto preliminare di vendita si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente abitazione contraddistinta con il numero e lettera **F.01** interno **01** sita al piano terra con annesso locale uso cantina e posto auto contrassegnato con il n. 24

LOTTE EDIFICABILI**AREE F2 e G2**

Relativamente a **lotto di terreno edificabile residenziale**, di mq. 1.776 di superficie catastale, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita in Comune di Terni, frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte La Rocca inserita nell'Unità Minima di Intervento 3 (U.M.I. 3) che prevede la costruzione di n. 2 edifici identificati con le sigle F2 e G2, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

Dal punto di vista delle volumetrie urbanistiche previste dal piano di lottizzazione i volumi sono così suddivisi:

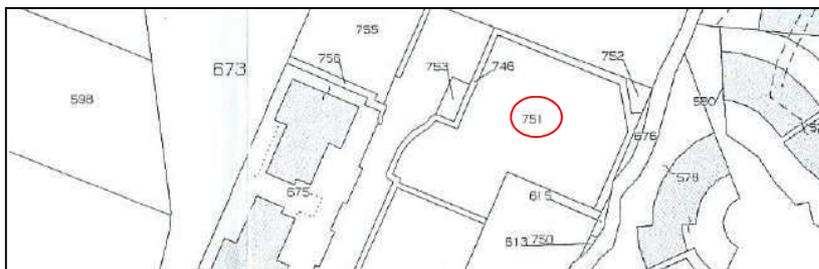
- area F2 mc. 703
- area G2 mc. 1529

Non è stato ancora dato avvio alla costruzione dell'edificio F2 della UMI 3.

Non è stato ancora dato avvio alla costruzione dell'edificio G2 della UMI 3.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un terreno erboso non coltivato, privo di costruzioni. Allo stato attuale si presenta sconnesso con la presenza di alcuni materiali di scarto edili (tegole, calcinacci ecc.) dell'impresе che hanno costruito il complesso di edifici nei lotti adiacenti.



Comune di Terni - foglio 171 particella 751,752

DATI CATASTALI**LOTTE EDIFICABILI PER EDIFICI F2 e G2**

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati, Comune di TERNI foglio 171- Intestati:

-PROPRIETA' per 1/1

DATI	DATI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup. (mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
751	INCOLT PROD	U	00 17 36	€ 0,18	€ 0,09
752	INCOLT PROD	U	00 00 40	€ 0,01	€ 0,01

storico :

Al catasto terreni :

- > particella 751 e 752 – giusto tipo di frazionamento del 26/07/2011 protocollo TR0098982;
- già particella 700 – giusto tipo di frazionamento del 01/03/2011 protocollo TR0026837;
- già particella 674 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
- già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;

già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;

CONFINI

Da nord in senso orario : Da nord in senso orario : vialetto condominiale sub. 746 e piazza particella 750, strada lato est, piazza particella 750 vialetto condominiale sub. 746 , strada interna di lottizzazione sub. 758

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

LOTTE EDIFICABILI

AREA PER EDIFICIO D

Relativamente a **lotto di terreno edificabile residenziale**, di mq. 702 di superficie catastale , della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita in Comune di Terni , frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca inserita nell'Unità Minima di Intervento 2 (U.M.I. 2) che prevede la costruzione di n. 1 edificio identificato con la sigla D, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico*.

Dal punto di vista delle volumetrie urbanistiche previste dal piano di lottizzazione i volumi sono così suddivisi :

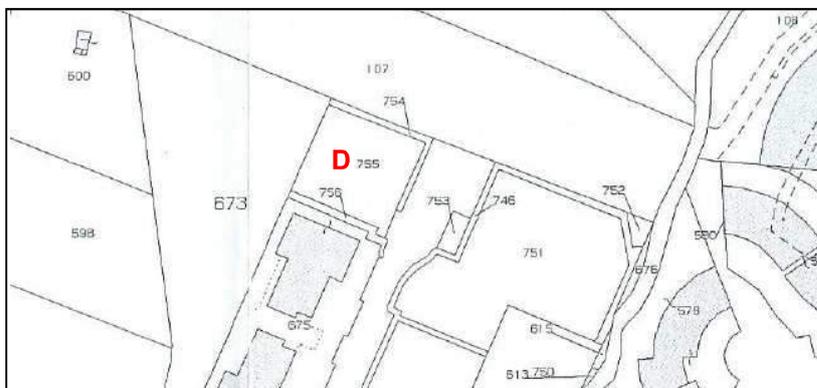
- area D mc. 806

Non è stato ancora dato avvio alla costruzione dell'edificio D della UMI 2 .

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un terreno erboso non coltivato, privo di costruzioni. Allo stato attuale si presenta sconnesso con la presenza di alcuni materiali di scarto edili(tegole . mattoni ecc.) dell'impresе che hanno costruito il complesso di edifici nei lotti adiacenti.

MAPPA CATASTALE



Comune di Terni - foglio 171 particella 755

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Comune di Terni - Catasto dei Terreni , foglio 171 particella **748,749,751,752, 755**

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni sopra descritti, lotti edificabili F1 e G1, lotti edificabili F2 e G2 e lotto edificabile D, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore della [REDACTED] costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio [REDACTED] Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008** Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio [REDACTED] Rep. n. 182337/36787 e Annotazione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887** .Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, Capitale € 1.900.000,00 Ipoteca € 3.800.000,00,

Particelle 675 (edificio B1 e B2) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 683 (edificio C) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 699 (edificio E) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 675, 683, 699 – corti o resedi

Particelle 673,731, 737, 738, 739,740, 741, 742,743,744,745,746, 747, 748,749,750,751.752,753,754, 755,756,757, 758, 610,612,615,676,685 - terreni

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del

con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

TITOLI AUTORIZZATIVI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA – LOC. “I QUADRI” PIEDILUCO

Realizzazione di edifici residenziali

Per la realizzazione degli edifici residenziali della lottizzazione denominata “ I Quadri ” sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Permesso di Costruire n. 218** rilasciato in data **12/06/2008** dal Comune di Terni Direzione Assetto del Territorio-Edilizia, rilasciato a

– Note :

a) *Richiesta di voltura del presente titolo abilitativo edilizio a favore nota 51715 del 13/03/2008)*

b) *Il permesso di Costruire viene richiesto per tutti gli edifici compresi nelle 4 U.M.I. di progetto riferito a tutti i fabbricati elencati : A1, A2, A3, B1, B2, C, D, E, F1, F2, G1 E G2)*

c) *il casale esistente e una piscina con relativi servizi saranno oggetto di richiesta di autorizzazione separata*

- **Comunicazione** di inizio lavori prot. **0146942** del **30/07/2008** con inizio effettivo dei lavori in data 28/07/2008

- **Ordinanza** di ingiunzione al ripristino dello stato dei luoghi (scavi, reinterri , discarica) del **12/10/2009** prot. n. **180944**

- **Permesso di Costruire n. 223** rilasciato in data **13/09/2010** dal Comune di Terni Direzione Edilizia Privata, alla per la realizzazione di opere di scavo e riporto di terreno .

SI RIBADISCE CHE RELATIVAMENTE AGLI EDIFICI AUTORIZZATI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 218/2008 RILASCIATO IN DATA 12/06/2008 E NON ANCORA REALIZZATI , IL PERMESSO DI COSTRUIRE STESSO E' DA INTENDERSI DECADUTO PER AVVENUTA DECORRENZA DEI TERMINI DI VALIDITA', SE SI VORRA' PORRE IN ESSERE LE RIMANENTI OPERE SI DOVRA' ACQUISIRE UN NUOVO PERMESSO DI COSTRUIRE PER IL COMPLETAMENTO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4 DELLA L.R. N. 1/2004, PREVIA VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DELL'AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE



VALUTAZIONE DI STIMA
AREA F1 e G1 - AREA F2 e G2 - AREA D

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto riguarda i lotti edificabili, tenuto conto che questi sono compresi all'interno di una lottizzazione in cui sono state iniziate le opere di urbanizzazione, il più probabile valore unitario di mercato individuato corrisponde a : €/mq 92,00 (euro a metro quadrato novantadue/00)

***Nota** : tenuto conto che il titolo abilitativo all'edificazione è decaduto e, quindi, che l'utilizzazione della residua potenzialità edificatoria potrà avvenire a seguito del conseguimento di nuovo/i permesso/i di costruire, con la possibilità di ridistribuire le consistenze volumetriche fra i vari lotti, si stima prima la residua potenzialità edificatoria delle particelle 748, 749, 751,752,755 nel suo complesso :

PATICELLE 748,749,751,752,755	POTENZIALITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA MC. 5000,00
---	--

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mc 5.000,00 x €/mc 90,00 = € 450.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 450.000,00 - 15% = € 382.500,00

Valore finale LOTTI EDIFICABILI
€ 382.500,00 (euro trecentoottadueimila/00)

AREE PER PARCHEGGI PRIVATI

COMUNE DI TERNI FOGLIO 171 PARTICELLA 742, 743, 744 E 753

UBICAZIONE

Relativamente ad aree per parcheggi privati, definite, della lottizzazione "I Quadri" di Piediluco, sita in Comune di Terni, frazione Piediluco località "I Quadri" Via Monte la Rocca in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico. Le aree, per parcheggi privati progettate sono così suddivise:

Area 1: n. 4 posti auto (particella 742)

Area 2: n. 6 posti auto (particella 743)

Area 3: n. 1 posti auto (particella 744)

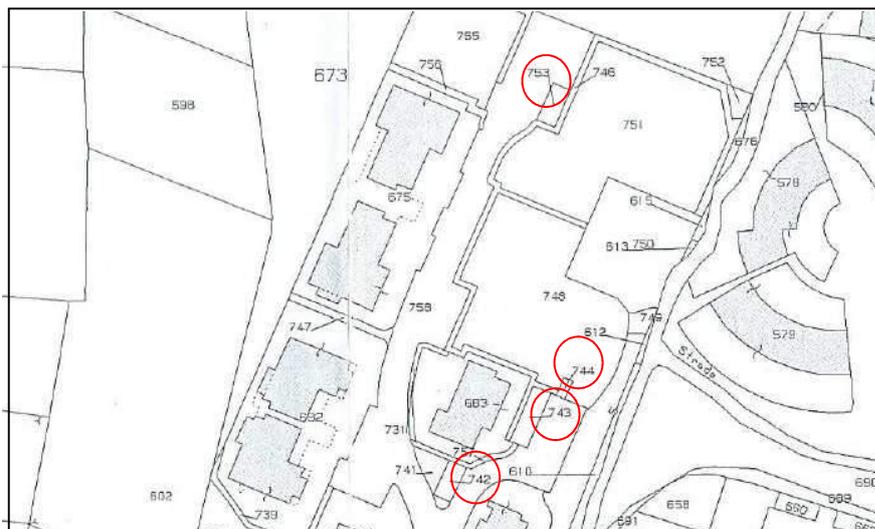
Area 4: n. 4 posti auto (particella 753)

CARATTERISTICHE GENERALI

Aree definite ma prive di asfaltatura

MAPPA CATASTALE

COMUNE DI TERNI – FOGLIO 171-Particelle 742,743,744,753



DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171- Intestati :

[REDACTED]-PROPRIETA' per 1/1

DATI	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup.(mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
742	INCOLT PROD	U	00 00 51	€ 0,01	€ 0,01
743	INCOLT PROD	U	00 00 80	€ 0,01	€ 0,01
744	INCOLT PROD	U	00 00 13	€ 0,01	€ 0,01
753	INCOLT PROD	U	00 00 53	€ 0,01	€ 0,01

storico**Al catasto terreni :**

> particella 742, 743, 744, 753 – giusto tipo di frazionamento del 26/07/2011 protocollo TR0098982;
 già particella 700 – giusto tipo di frazionamento del 01/03/2011 protocollo TR0026837;
 già particella 674 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
 già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
 già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
 già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;

CONFINI

Inseriti in vari punti della lottizzazione adiacenti alla strada interna di lottizzazione

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della società

- [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per essere alla medesima pervenuti :

> dai Sig. [REDACTED]
 , per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di bene personale, con **Atto di compravendita** del 28/12/2007, firma Notaio [REDACTED] Repertorio n.165230/30780 Nota di iscrizione(n.2 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008**, Reg. Gen. 331, Reg. Part. 244 la proprietà delle particelle **614** (ex 601) di mq. 5.760 e **615**(ex 601) di mq. 20,

- a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED]
 [REDACTED] (Dichiarazione di successione n. 31 vol. 718 presentata all'Ufficio del Registro di Terni)
 ,la proprietà della particella 106

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni sopra descritti risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore

costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio

Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008**

Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale

5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto

con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio

Rep. n. 182337/36787 e Annotazione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887** .Sui

seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, Capitale €

1.900.000,00 Ipoteca € 3.800.000,00,

Particelle 675 (edificio B1 e B2) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 683 (edificio C) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 699 (edificio E) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 675, 683, 699 – corti o resedi

Particelle 673,731, 737, 738, 739,740, 741, 742,743,744,745,746, 747, 748,749,750,751,752,753,754,

755,756,757, 758, 610,612,615,676,685 - terreni

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di

con Atto Giudiziario del

27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen.

3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di

con Atto Giudiziario del

12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio

1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di

con Atto Giudiziario del

12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen.

5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del

con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione

del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

VALUTAZIONE di STIMA

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto riguarda le aree per parcheggi privati, tenuto conto che le stesse alla data odierna risultano definite ma prive di asfaltatura, valutato che il più probabile valore unitario di mercato per tali aree individuato corrisponde ad €/posto auto 5.000,00, si ritiene equo identificare il loro valore unitario in: €/posto auto 4.500,00 (euro a posto auto quattromilacinquecento/00)

Valori di stima

Area	Particella	sup. catastale mq	n° posti auto	Valore di mercato singole aree
1	742	51,00	4	x €/posto auto 4.500,00= € 18.000,00
2	743	80,00	6	x €/posto auto 4.500,00= € 27.000,00
3	744	13,00	1	x €/posto auto 4.500,00= € 4.500,00
4	753	53,00	4	x €/posto auto 4.500,00= € 18.000,00
	POSTI AUTO COMPLESSIVI		N°15	

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: n° posti auto 15 x €/posto auto 4.500,00= € 67.500,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 67.500,00 - 15% = € 57.400,00

Valore finale posti auto (n. 15)

€ 57.400,00 (euro cinquantasettemilaquattrocento/00)

AREE PRIVATE INTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE MA NON OGGETTO DELL'INTERVENTO e AREE AGRICOLE ESTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE

(AREE AGRICOLE)

A - Relativamente ad **aree AGRICOLE (particelle 737 e 738)**, definite, interne alla lottizzazione “**I Quadri**” di Piediluco, sita in Comune di Terni , frazione Piediluco località “I Quadri”, *in località di villeggiatura e di pregio paesaggistico.*

B - Oltre alle aree sopra indicate la [REDACTED] è proprietaria delle **aree agricole** di seguito elencate (**particella 602**) , le quali , pur essendo ubicate nell'immediato intorno degli immobili oggetto del piano attuativo risultano **escluse dalla lottizzazione “ I Quadri”**

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di terreni “agricoli” in totale stato di abbandono , privi di qualsiasi coltivazione

A servizio del fabbricato Preesistente per quanto riguarda le particelle 738 e 739.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171

Intestati : [REDACTED] -PROPRIETA' per 1/1

A - Aree private interne alla lottizzazione ma non oggetto dell'intervento (aree agricole)

DATI ID.	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup.(mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
737	INCOLT PROD	U	00 03 20	€ 0,03	€ 0,02
738	INCOLT PROD	U	00 13 50	€ 0,14	€ 0,07

storico :

Al **catasto terreni** :

> particella 737, 738 – giusto tipo di frazionamento del 26/07/2011 protocollo TR0098982;

già particella 700 – giusto tipo di frazionamento del 01/03/2011 protocollo TR0026837;

già particella 674 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;

già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;

già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;

B - Aree private esterne alla lottizzazione (aree agricole)

Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare - Sup.(mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
602	SEMIN ARBOR	3	01 45 85	€ 52,73	€ 52,73

storico :

Al **catasto terreni** :

> già particella 602 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;

già particella 128 – (variato con il n. 129) variazione del 10/08/1990 T.M. 314/90

già particella 128 giusto tipo di frazionamento del 29/05/1969n. 30073 in atti dal 28/09/1973

già particella 128 – impianto meccanografico 31/01/1971;

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile (area A e Area B) , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della società

- [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per essere alla medesima pervenuti :

A) AREE PRIVATE INTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE (AREE AGRICOLE) particella 737, 738

> dai Sig. [REDACTED] , per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di bene personale, con **Atto di compravendita** del 28/12/2007, firma Notaio [REDACTED] Repertorio n.165230/30780 Nota di iscrizione(n.2 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008**, Reg. Gen. 331, Reg. Part. 244 la proprietà delle particelle **614** (ex 601) di mq. 5.760 e **615**(ex 601) di mq. 20,

- a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] (Dichiarazione di successione n. 31 vol. 718 presentata all'Ufficio del Registro di Terni) ,la proprietà della particella 106

B) AREE PRIVATE ESTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE (AREE AGRICOLE) particella 602

- dai Sig. [REDACTED] (relativamente per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] , dichiarazione di successione n. 43 vol.1030 , presentata presso l'ufficio del registro di Terni) con **Atto di compravendita e di rettifica** del 03/12/2009, a firma Notaio [REDACTED] Rep.173822/33986 e con Nota di iscrizione(n.6 dell'elenco sintetico delle formalità)del **21/12/2009**, Reg. Gen. 15822 Reg.Part. **9833** che hanno rinnovato il consenso prestato nell'atto di cui sotto (Nota di iscrizione del 09/01/2008 Reg. Gen. 330, Reg. Part. 243) e a precisazione e rettifica, hanno dichiarato che l'esatto oggetto dell'atto medesimo nella volontà delle parti comprende la piena proprietà del terreno agricolo di pertinenza del fabbricato compravenduto , sito in località Piediluco (TR), iscritto al Catasto dei Terreni Foglio 171 e precisamente le particelle **602** di mq. 14.585, e **604** di mq. 5 e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particella **604** di mq. 5

- dai Sig. [REDACTED] [REDACTED] con **Atto di compravendita** del 28/12/2007 a firma Notaio [REDACTED] Rep.165230/30780 e Nota di iscrizione(n.1 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008** Reg. Gen. 330, Reg. Part. **243** la proprietà, distinte al Catasto Terreni Foglio 171, delle particelle **609** di mq. 11.130, **610** di mq 120, **129** di mq. 680, e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particelle **129 sub. 2**, **129 sub. 3**, **129 sub. 4** e la **129 sub. 5** (bene comune non censibile)

- ai Sig. [REDACTED] [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 34,

vol. 377 presentata presso l'ufficio del registro di Terni) e successiva riunione di usufrutto in morte della [REDACTED]

- al Sig. [REDACTED], in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 1 vol. 875, presentata presso l'ufficio del registro di Terni) ed in parte per successione legittima in morte della Sig. [REDACTED] dichiarazione di successione n. 3 vol. 982 e successiva dichiarazione n. 80 vol. 988, integrativa della precedente, entrambe presentate all'Agenzia delle Entrate di Terni)

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni, in base a detti documenti e registri, i beni sopra descritti risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso, ad eccezione di quanto segue:

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo (**escluso la particella 602**)

- **Ipoteca Volontaria** a favore della [REDACTED] costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio [REDACTED] Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008** Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] (**escluso la particella 602**) con annotamento a margine di:

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 182337/36787 e Annotazione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887**. Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni, distinti al Catasto dei Fabbricati, Foglio 171, Capitale € 1.900.000,00 Ipoteca € 3.800.000,00,

Particelle 675 (edificio B1 e B2) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 683 (edificio C) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 699 (edificio E) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 675, 683, 699 – corti o resedi

Particelle 673,731, 737, 738, 739,740, 741, 742,743,744,745,746, 747, 748,749,750,751,752,753,754, 755,756,757, 758, 610,612,615,676,685 - terreni

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13, Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED]

con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**, Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di

con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg. Part. **521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del

con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg. Part. **1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00

VALUTAZIONE DI STIMA

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto riguarda le aree interne alla lottizzazione ma non oggetto dell'intervento e quelle esterne alla lottizzazione, considerato che le stesse hanno destinazione agricola, il più probabile valore unitario di mercato individuato corrisponde a:

- €/mq 1,50 (euro a metro quadrato uno/50)

Valori di stima

AREE DESTINAZIONE AGRICOLA

Particella			sup.catastale mq
737			320,00
738			1.350,00
602			14.585,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA			mq 16.255,00

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 16.255,00 x €/mq 1,50= € 24.382,00

arrotondabile ad € 24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 24.400,00 - 15% = € 20.800,00

Valore finale Aree Agricole

€ 20.800,00 (euro ventimilaottocento/00)

AREE PRIVATE INTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE DESTINATE

A VERDE PUBBLICO, PERCORSI PEDONALI , PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA' PUBBLICA

Nell'ambito di detto intervento esistono aree di proprietà della [REDACTED] le quali, destinate a funzioni di carattere collettivo (viabilità e parcheggi pubblici, verde pubblico, percorsi privati di uso pubblico) per la maggior parte dovranno essere cedute all'amministrazione comunale o, comunque costituiscono aree in quota proporzionale indivisa fra le varie proprietà. Dette aree non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e , pertanto , anche se appartenenti (per intero o in quote) alla [REDACTED], non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa .

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al **Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171, Intestati :**

[REDACTED] PROPRIETA' per 1/1

Elenco particelle :

DATI ID.	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare - Sup.(mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
615	INCOLT PROD	U	00 00 20	€ 0,01	€ 0,01
612	SEMIN ARBOR	3	00 00 15	€ 0,05	€ 0,05
610	SEMIN ARBOR	3	00 01 20	€ 0,43	€ 0,43
673	SEMIN ARBOR	3	00 30 42	€ 11,00	€ 11,00
676	INCOLT PROD	U	00 00 40	€ 0,01	€ 0,01
685	SEMIN ARBOR	3	00 01 50	€ 0,54	€ 0,54
741	INCOLT PROD	U	00 00 65	€ 0,01	€ 0,01
745	INCOLT PROD	U	00 11 99	€ 0,12	€ 0,06
746	INCOLT PROD	U	00 04 10	€ 0,04	€ 0,02
750	INCOLT PROD	U	00 07 70	€ 0,08	€ 0,04
754	INCOLT PROD	U	00 00 90	€ 0,01	€ 0,01
756	INCOLT PROD	U	00 00 65	€ 0,01	€ 0,01
757	INCOLT PROD	U	00 00 40	€ 0,01	€ 0,01
758	INCOLT PROD	U	00 29 71	€ 0,31	€ 0,15
613	SEMIN ARBOR	3	00 00 10	€ 0,04	€ 0,04

storico :

Al catasto terreni :

- particella 615 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
- già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
- già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;
- particella 612 ,613 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
- già particella 599 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
- già particella 105 – impianto meccanografico 31/01/1971;
- particella 610 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
- già particella 603 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
- già particella 105 – impianto meccanografico 31/01/1971;
- già particella 128 giusto tipo di frazionamento del 29/05/196 n. 30073 in atti dal 28/09/1973
- già particella 128 – impianto meccanografico 31/01/1971;

- particelle 673, 676 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
 già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
 già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
 già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;
- particelle 685 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
 già particella 609 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
 già particella 603 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
 già particella 128 - giusto variazione(variato con il n. 129) del 10/08/1990 T.M. 314/90
 già particella 128 giusto tipo di frazionamento del 29/05/196 n. 30073 in atti dal 28/09/1973
 già particella 128 – impianto meccanografico 31/01/1971;
- particella 741,746,750,754,756,757, 758, – giusto tipo di frazionamento del 26/07/2011 protocollo TR0098982;
 già particella 700 – giusto tipo di frazionamento del 01/03/2011 protocollo TR0026837;
 già particella 674 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
 già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
 già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
 già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171, Intestati :

Elenco particelle :

DATI ID.		DATI DI CLASSAMENTO			
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare - Sup.(mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
739	INCOLT. PROD	U	00 00 87	€ 0,01	€ 0,01
740	INCOLT. PROD	U	00 00 75	€ 0,01	€ 0,01

storico :

Al catasto terreni :

- particella 739,740 – giusto tipo di frazionamento del 26/07/2011 protocollo TR0098982;
 già particella 700 – giusto tipo di frazionamento del 01/03/2011 protocollo TR0026837;
 già particella 674 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
 già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
 già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
 già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati , Comune di TERNI foglio 171, Intestati :

proprietà per 17/20,

Elenco particelle :

DATI ID.	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella 747	Qualità INCOLT.PROD	Classe U	Ha are centiare – Sup.(mq) 00 00 64	Red.Dom. € 0,01	Red. Agr. € 0,01

storico :**Al catasto terreni :**

- particella 747 – giusto tipo di frazionamento del 26/07/2011 protocollo TR0098982;
- già particella 700 – giusto tipo di frazionamento del 01/03/2011 protocollo TR0026837;
- già particella 674 – giusto tipo di frazionamento del 11/11/2010 protocollo TR0144918;
- già particella 614 – giusto tipo di frazionamento del 02/01/2007 protocollo TR0089471;
- già particella 601 – giusto tipo di frazionamento del 20/09/2005 protocollo TR0059737;
- già particella 106 – impianto meccanografico 31/01/1971;

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della società

- [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per essere alla medesima pervenuti :

a) AREE PRIVATE INTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO, PERCORSI PEDONALI, PARCHEGGI E VIABILITA' PUBBLICA particella **685**,

- dai Sig. [REDACTED] (relativamente per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima in morte [REDACTED] dichiarazione di successione n. 43 vol.1030 , presentata presso l'ufficio del registro di Terni) con **Atto di compravendita e di rettifica** del 03/12/2009, a firma Notaio [REDACTED] Rep.173822/33986 e con Nota di iscrizione(n.6 dell'elenco sintetico delle formalità)del **21/12/2009**, Reg. Gen. 15822 Reg.Part. **9833** che hanno rinnovato il consenso prestato nell'atto di cui sotto (Nota di iscrizione del 09/01/2008 Reg. Gen. 330, Reg. Part. 243) e a precisazione e rettifica, hanno dichiarato che l'esatto oggetto dell'atto medesimo nella volontà delle parti comprende la piena proprietà del terreno agricolo di pertinenza del fabbricato compravenduto , sito in località Piediluco (TR), iscritto al Catasto dei Terreni Foglio 171 e precisamente le particelle **602** di mq. 14.585, e **604** di mq. 5 e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particella **604** di mq. 5

- dai Sig. [REDACTED] con **Atto di compravendita** del 28/12/2007 a firma Notaio [REDACTED] Rep.165230/30780 e Nota di iscrizione(n.1 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008** Reg. Gen. 330, Reg. Part. **243** la proprietà, distinte al Catasto Terreni

Foglio 171, delle particelle **609** di mq. 11.130, **610** di mq 120, **129** di mq. 680, e al Catasto dei Fabbricati Foglio 171 particelle **129 sub. 2, 129 sub. 3, 129 sub. 4** e la **129 sub. 5** (bene comune non censibile)

- ai Sig. [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 34, vol. 377 presentata presso l'ufficio del registro di Terni) e successiva riunione di usufrutto in morte [REDACTED]

- al Sig. [REDACTED], in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 1 vol. 875, presentata presso l'ufficio del registro di Terni) ed in parte per successione legittima in morte della Sig. [REDACTED] dichiarazione di successione n. 3 vol. 982 e successiva dichiarazione n. 80 vol. 988, integrativa della precedente, entrambe presentate all'Agenzia delle Entrate di Terni)

b) AREE PRIVATE INTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO, PERCORSI PEDONALI, PARCHEGGI E VIABILITA' PUBBLICA particella **612, 613, 610,**

> dalla società [REDACTED] con **Atto di compravendita** del 28/12/2007, a firma Notaio [REDACTED] Repertorio n.165230/30780 Nota di iscrizione (n.3 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008**, Reg. Gen. 332, Reg.Part.**245** la proprietà delle particelle **611** (ex 599) di mq. 4.125, **612** (ex599) di mq. 15, **613** (ex 599) di mq 10 ,

- alla società [REDACTED] con atto di compravendita Notaio [REDACTED] già di Terni , in data 30.03.1978 rep. N. 22294 , reg. a Terni il 18/04/1978 n. 1504, vol. 340, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 18/04/1978 reg. part. 1977, la proprietà della particella 105

c) AREE PRIVATE INTERNE ALLA LOTTIZZAZIONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO, PERCORSI PEDONALI, PARCHEGGI E VIABILITA' PUBBLICA particella **615, 673, 676, 741, 746, 750, 754, 756, 757, 758, 739, 740, 747**

> dai Sig. [REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di bene personale, con **Atto di compravendita** del 28/12/2007, firma Notaio [REDACTED] Repertorio n.165230/30780 Nota di iscrizione (n.2 dell'elenco sintetico delle formalità) del **09/01/2008**, Reg. Gen. 331, Reg. Part. 244 la proprietà delle particelle **614** (ex 601) di mq. 5.760 e **615**(ex 601) di mq. 20,

- a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] (Dichiarazione di successione n. 31 vol. 718 presentata all'Ufficio del Registro di Terni) , la proprietà della particella 106

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni sopra descritti risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** in data **26/10/2005** rep. **35953** reg. Terni il 15/11/2005 n. 3123 serie 1, stipulata tra il Comune di Terni e le stesse ditte intestatarie del Piano Attuativo

- **Ipoteca Volontaria** a favore della [REDACTED]
[REDACTED] costituita con Atto Notarile Pubblico del 31/07/2008 a firma Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Rep. 57130/11303 e Nota di iscrizione del **08/08/2008**
Reg. Gen. 9707 Reg. Part. **1950**, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale 5.000.000,00 Totale 10.000.000,00 Domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 11/08/2011, a firma Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Rep. n. 182337/36787 e Annotazione del **20/09/2011**, Reg. Gen. 11285, Reg. Part. **1887** .Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto dei Fabbricati , Foglio 171, Capitale € 1.900.000,00 Ipoteca € 3.800.000,00,

Particelle 675 (edificio B1 e B2) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 683 (edificio C) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 699 (edificio E) - fabbricato in corso di costruzione

Particelle 675, 683, 699 – corti o resedi

Particelle 673,731, 737, 738, 739,740, 741, 742,743,744,745,746, 747, 748,749,750,751.752,753,754, 755,756,757, 758, 610,612,615,676,685 - terreni

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 27/03/2013, Tribunale di Terni (TR) Repertorio 295/13,Nota di trascrizione del **05/04/2013**, Reg.Gen. 3624 Reg.Part. **2461**, Richiedente Av. [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** - Descrizione: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 1028/2013, Nota di iscrizione del **22/04/2013**,Reg. Gen. 4327 Reg. Part. **2893**

- **Ipoteca Giudiziale** - Descrizione: 0200 Ordinanza ai sensi art. C.P.C. 702 TER a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 12/04/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 672, Nota di iscrizione del **13/05/2013**, Reg. Gen. 5194 Reg.Part.**521**, Capitale: € 70.828,00 ,Totale: € 75.978,00, Richiedente : Avvocato [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** Descrizione: Decreto Ingiuntico a favore del [REDACTED]
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 08/05/2013 - Tribunale di Terni (TR) Repertorio 6281/2013 Nota di iscrizione del **12/12/2013**, Reg. Gen.12139 Reg.Part.**1328**, Capitale: € 28.043,98 Totale: € 40.000,00
Arezzo li 12/01/2014

Il tecnico incaricato
Geom. Giovanni Battista Scapecchi

IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' PIEDIMONTE

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA U.M.I.1

PROPRIETA' [REDACTED]

SOGGETTI A :

ATTO GIUDIZIARIO del 17/04/2014 Rep. 5397, Tribunale di Arezzo , Revoca Atti su richiesta Dott. Carla Vilucchi, trascritto in data **12/05/2014** Registro Particolare 3219 Registro Generale **4138** con il quale si richiede l'inefficacia del contratto di compravendita sull'immobile ceduto [REDACTED] ai rogiti Notaio Giuseppe de stefano di Castiglion Fiorentino rep. 61870 raccolta 15092 trascritto in data 10 aprile 2013 n. 2579 di reg. part.

PREMESSA

L'area edificabile **oggetto della presente valutazione** è inclusa in un Piano di Attuazione (P.A.) che ha una superficie totale di mq. 18.837,00 a cui corrisponde una volumetria massima realizzabile di mc. 3.767,40 suddiviso in due Unità Minima di Intervento :

- **Unità Minima di Intervento 1 (UMI 1)** , **oggetto della presente valutazione** , **di mq.12.160,00 di cui 11.500 destinata ad area edificabile e 660 mq ad ampliamento viabilità pubblica, con una cubatura totale di mc. 2.300,00 suddivisa in 5 lotti di mc. 460,00 ciascuno.**

- Unità Minima di Intervento 2 (UMI 2) di mq. di proprietà [REDACTED]

L'area oggetto di intervento del Piano di Attuazione era distinta al catasto terreni del Comune di Terni foglio 70 : particella **62/p** di mq. 6.300 [REDACTED] particella **688** di mq. 1.350 [REDACTED] [REDACTED] particella **1257** di mq. 12.160 [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'area edificabile ,oggetto della valutazione estimativa che segue, fa parte di un area soggetta a un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata con aree edificabili a destinazione residenziale nonché aree destinate a parcheggi privati ,con le relative aree pertinenziali il tutto posto in Comune di Terni ,in Località Piedimonte , l'area edificabile è inserita nell' *Unità Minima di Intervento 1 (UMI 1)* , *ha una consistenza di mq. 11.500 destinata ad area edificabile con una cubatura totale di mc. 2.300,00 suddivisa in 5 lotti di mc. 460,00 ciascuno.*



DESCRIZIONE

Trattasi di terreno erboso e pianeggiante su cui è presente un uliveto , il terreno di proprietà è ben delimitato e compreso tra due strade , Voc. Pietrara e Via P. Mascagni e privo di costruzioni.

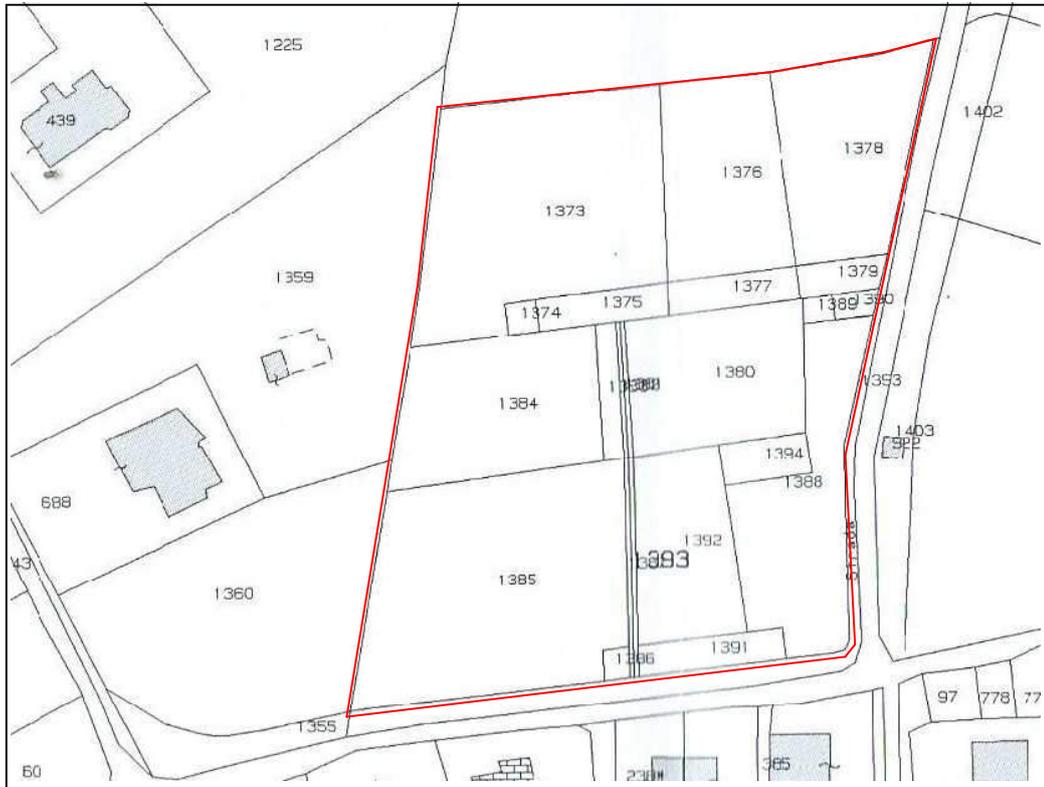
La zona si inserisce in un contesto collinare con presenze edilizie di tipo residenziale circondate dal verde, sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/2004 in località di pregio





MAPPA CATASTALE

Comune di TERNI - Foglio 70



DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato

Intestato : [Redacted] Proprietà per 1/1

Comune di TERNI - Catasto dei Terreni **FOGLIO 70**

Elenco particelle :

FOGLIO 70		DATI DI CLASSAMENTO			
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Superficie (mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
1373	ULIVETO	3	00 20 84	€ 7,00	€ 3,23
1374	ULIVETO	3	00 00 42	€ 0,14	€ 0,07
1375	ULIVETO	3	00 01 74	€ 0,58	€ 0,27
1376	ULIVETO	3	00 09 73	€ 3,27	€ 1,51
1377	ULIVETO	3	00 01 77	€ 0,59	€ 0,27
1378	ULIVETO	3	00 10 39	€ 3,49	€ 1,61
1379	ULIVETO	3	00 01 11	€ 0,37	€ 0,17
1380	ULIVETO	3	00 09 86	€ 3,31	€ 1,53
1381	ULIVETO	3	00 00 25	€ 0,08	€ 0,04
1382	ULIVETO	3	00 00 25	€ 0,08	€ 0,04
1383	ULIVETO	3	00 01 14	€ 0,38	€ 0,18
1384	ULIVETO	3	00 11 50	€ 3,86	€ 1,78
1385	ULIVETO	3	00 22 28	€ 7,48	€ 3,45
1386	ULIVETO	3	00 00 32	€ 0,11	€ 0,05
1387	ULIVETO	3	00 00 40	€ 0,13	€ 0,06

1388	ULIVETO	3	00 10 78	€ 3,62	€ 1,67
1389	ULIVETO	3	00 00 31	€ 0,10	€ 0,05
1390	ULIVETO	3	00 00 41	€ 0,14	€ 0,06
1391	ULIVETO	3	00 01 89	€ 0,63	€ 0,29
1392	ULIVETO	3	00 07 70	€ 2,58	€ 1,19
1393	ULIVETO	3	00 00 41	€ 0,14	€ 0,06
1394	ULIVETO	3	00 01 50	€ 0,50	€ 0,23

Storico :**Al Catasto Terreni :**

>particelle **1373, 1373, 1375**– giusto frazionamento in atti dal 02/08/2013 , prot.n.TR0061003

già particella 1362- giusto frazionamento del 12/06/2013 protocollo n. TR00046605

già particella 1352- giusto frazionamento del 10/07/2012 protocollo n. TR0083050

già particella 1257- giusto frazionamento del 29/09/2008 protocollo n. TR0131370

già particella 21- impianto meccanografico del 31/01/1971

>particelle **1376,1377, 1378, 1379**, – giusto frazionamento in atti dal 02/08/2013 , prot.n.TR0061003

già particella 1363- giusto frazionamento del 12/06/2013 protocollo n. TR00046605

già particella 1352- giusto frazionamento del 10/07/2012 protocollo n. TR0083050

già particella 1257- giusto frazionamento del 29/09/2008 protocollo n. TR0131370

già particella 21- impianto meccanografico del 31/01/1971

>particelle **1380, 1981, 1982, 1383, 1384** – giusto frazionamento in atti dal 02/08/2013 , prot.n.TR0061003

già particella 1364- giusto frazionamento del 12/06/2013 protocollo n. TR00046605

già particella 1352- giusto frazionamento del 10/07/2012 protocollo n. TR0083050

già particella 1257- giusto frazionamento del 29/09/2008 protocollo n. TR0131370

già particella 21- impianto meccanografico del 31/01/1971

>particelle **1385, 1386,1387** – giusto frazionamento in atti dal 02/08/2013 , prot.n.TR0061003

già particella 1365- giusto frazionamento del 12/06/2013 protocollo n. TR00046605

già particella 1352- giusto frazionamento del 10/07/2012 protocollo n. TR0083050

già particella 1257- giusto frazionamento del 29/09/2008 protocollo n. TR0131370

già particella 21- impianto meccanografico del 31/01/1971

>particelle **1388, 1389, 1390, 1391, 1392,1393, 1394** – giusto frazionamento in atti dal 02/08/2013 , prot.n.TR0061003

già particella 1366 - giusto frazionamento del 12/06/2013 protocollo n. TR00046605

già particella 1352- giusto frazionamento del 10/07/2012 protocollo n. TR0083050

già particella 1257- giusto frazionamento del 29/09/2008 protocollo n. TR0131370

già particella 21- impianto meccanografico del 31/01/1971

CONFINI

Da nord in senso orario : particella 1256, strada di Pietrara, Via P. Mascagni, rimanente area di intervento P.A. denominata U.M.I. 2 .

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 08/05/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

PROVENIENZA

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA U.M.I.1

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per essere alla medesima pervenuti :

- dalla [REDACTED] con **Atto di compravendita** del 09/04/2013 a firma [REDACTED]

Rep.61870/15092, Nota di trascrizione del **10/04/2013** Reg. Gen. 3840 Reg. Part. **2579** la proprietà dei seguenti immobili siti in Piediluco (TR), Catasto Terreni Foglio **70**, particella **1352** di mq. 10.150

- alla [REDACTED]

[REDACTED] con **Atto di compravendita** del 03/02/2009 a firma Notaio [REDACTED] Rep.170422/32686 Nota di trascrizione del **11/02/2009** Registro Generale 1695 Registro Particolare **1242**, la proprietà dei seguenti immobili siti in Piediluco (TR), Catasto Terreni Foglio 70, particella **1257(ex 21/B)** di mq. 12.160

- alla Sig. [REDACTED] ,per successione legittima in morte [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 46 , vol. 290 presentata all'Ufficio del Registro di Terni) e successivi atti a rogito Notaio [REDACTED] in data 30/07/1970, rep. n. 14182, registrato a Terni in data 11/08/1970 al n. 2045 e in data 31/12/1972 rep. n. 16870 , registrato a Terni in data 19/01/1973 al n. 685

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni oggetto della perizia, sopra descritti, risultano a tutto il 10/12/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED] [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820. Nota di

iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11324 Reg. Part. **1256** derivante da: Concessione a garanzia di debito - Capitale: € 156.000,00, Totale: € 200.000,00 sui seguenti immobili (terreni) siti in località Piedimonte (TR), Catasto Terreni Foglio **70** : particella **1352** (di mq. 11.500) e particella **1353** (di mq. 660),

- **Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012** , Reg. Gen. 11325 Reg. Part. **1257**; Derivante da: Concessione a garanzia di debito, Capitale: € 221.000,00 Totale: € 270.000,00 sui seguenti immobili terreni, siti in località Piedimonte (TR), Catasto Terreni Foglio **70** : particella **1352** (di mq. 11.500) e particella **1353** (di mq. 660),

- **Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11326 Reg. Part. **1258**, Derivante da: Concessione a garanzia di debito ,Capitale: € 82.500,00 Totale: € 100.000,00 sui seguenti immobili (terreni) siti in località Piedimonte (TR), Catasto Terreni Foglio **70** : particella **1352** (di mq. 11.500) e particella **1353** (di mq. 660),

- **Ipoteca Volontaria** a favore [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11327 Reg. Part. **1259**, Derivante da: Concessione a garanzia di debito ,Capitale: € 66.000,00 Totale: € 80.000,00 sui seguenti immobili (terreni) siti in località Piedimonte (TR), Catasto Terreni Foglio **70** : particella **1352** (di mq. 11.500) e particella **1353** (di mq. 660),

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 costituita con Atto Giudiziario del 27/09/2012 Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) Rep. 1273/2012 Nota di iscrizione del **26/11/2012**, Reg. Gen. 11710 Reg. Part. **1313**, Capitale: € 101.559,67, Totale: € 115.000,00 sui seguenti immobili (terreni) siti in località Piedimonte (TR), Catasto Terreni Foglio **70** : particella **1352** (di mq. 11.500) e particella **1353** (di mq. 660),

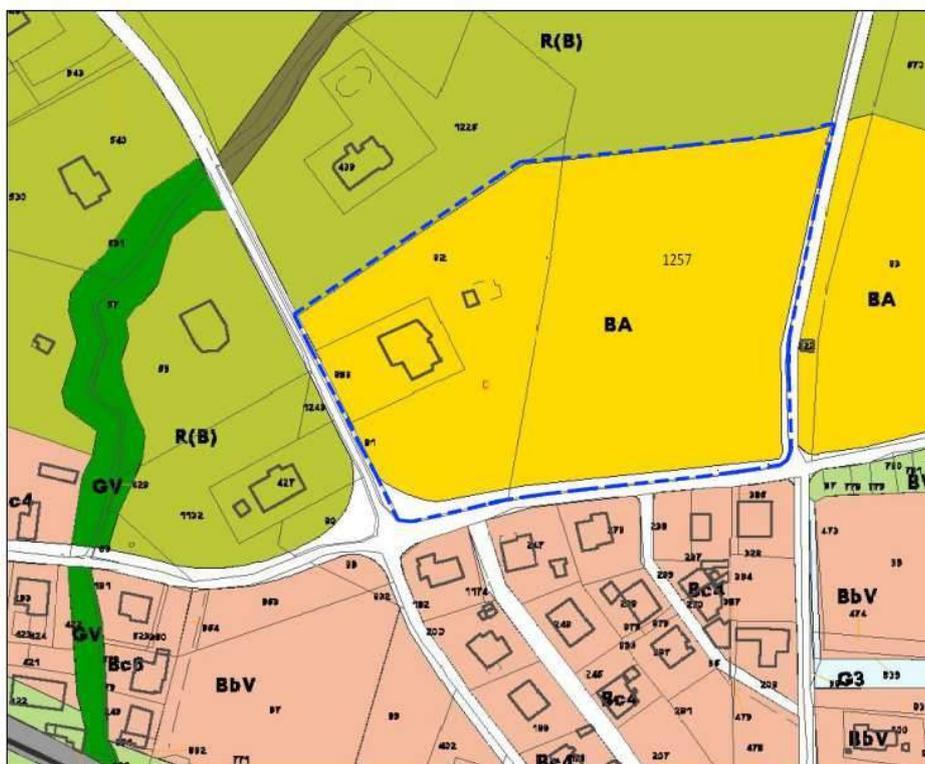
- **Atto Giudiziario** del 17/04/2014 Repertorio n. 5397 , Tribunale di Arezzo , a favore [REDACTED] [REDACTED] revoca atti soggetti a trascrizione su richiesta di Dott. Carla Vilucchi , [REDACTED] trascritto in data **12/05/2014** Registro Particolare 3219 Registro Generale **4138**. Sui seguenti Immobili siti in Comune di Terni , distinti al Catasto Terreni , foglio 70 ,particella 1352 di mq. 11.500 contro la [REDACTED] [REDACTED] in cui si richiede l'inefficacia del contratto di compravendita sugli immobile ceduta dalla [REDACTED] ai rogiti Notaio [REDACTED] Rep. 61870/15092, Nota di trascrizione del **10/04/2013** Reg. Gen. 3840 Reg. Part. **2579**

REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

L'area di cui sopra è compresa nel Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008 destinata in parte a viabilità ed in parte a zona B – Verde Urbano A (BA) con $if=0,2$ mc/mq

Nota :

- l'area inclusa nel P.A. (Piano Attuativo) può essere edificata sia su rilascio di unico permesso a costruire per singola U.M.I.1 e U.M.I.2, oppure su rilascio di singoli permessi a costruire distinti per singoli interventi

Estratto di PRG

Con separate note del **25/03/2009** registrate al pro. N. 59344 e 59352 le Ditte [REDACTED] [REDACTED] hanno inoltrato due distinte proposte di intervento , attraverso Piani Attuativi (P.A.) per le aree di proprietà site in loc. Piedimonte

Con istruttoria del 25/05/2009 le separate proposte sono state riunite in un unico P.A. in quanto la zona interessata risulta in un unico ambito definito da una medesima campitura - Verde Urbano (BA) la cui normativa di attuazione , per le aree vincolate , ne prescrive l'attuazione tramite P.A.

Il **P.A.** è stato approvato dal Consiglio Comunale con Atto Consiliare n. **177** del **05/09/2011**

E' stata stipulata **Convenzione Edilizia** per lottizzazione a scopo residenziale , trascritta in data **12/12/2012** al n. **9324** del registro particolare, con oggetto la realizzazione di intervento edilizio a destinazione residenziale e la cessione delle aree relative all'ampliamento stradale secondo i limiti del

PRG, nell'ambito di un P.A. di iniziativa privata che interessa i seguenti immobili rappresentati al catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 70, particella 688 di mq. 1.350 [REDACTED] **particella 1352 di mq. 11.500** [REDACTED] **particella 1353 di mq 660** [REDACTED] particella 1354 di mq. 6.030 [REDACTED] particella 1355 di mq. 315 [REDACTED] con cessione delle seguenti aree al Comune di Terni : particella 1353 di mq 660 [REDACTED] particella 1355 di mq. 315 [REDACTED] per ampliamento della strada Comunale di Pietraia e di Via Piero Mascagni, aree lasciate in uso alla Ditta attuatrice [REDACTED] [REDACTED] *hanno confermato la volontà di cessione delle aree interessate dal PRG di allargamento stradale , ma non la volontà della realizzazione dell'opera*

Parere favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 20/02/2013 p.Ila 1257

Provvedimento n. 70 DEL 21/02/2013 , Autorizzazione Paesaggistica- ambientale sensi art. 146, D.L.gs. 22/01/2004 n°42 rilasciato dal Comune di Terni – Direzione Edilizia Privata a [REDACTED] [REDACTED] tendente a ottenere l'autorizzazione paesaggistica, per lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale , sull'immobile distinto al f. 70 p.Ila 1257 , Comune di Terni, sito in loc. Piedimonte

Richiesta di cambio di intestazione presentata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] con nota prot. 77852 del 27/05/2013

Permesso di Costruire n. 193 del 18/06/2013 rilasciato alla ditta [REDACTED] per intervento di nuova costruzione sull'immobile distinto al : foglio 70 ,particella 1352/p del Comune di Terni Località Piedimonte, Via Mascagni. Per realizzazione edificio di civile abitazione di tipo bifamiliare .

Note :

Pagato con bonifico bancario la prima rata di contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e diritti di segreteria per un importo di € 4.903,07

Richiesta di rimborso, degli oneri pagati , oltre alla rinuncia del titolo , da parte [REDACTED] al Comune di Terni ,alla nota prot. n. 4564 del 13/01/2014

Dichiarazione del Comune di Terni , in data 6/02/2014 prot. n. 19327 della decadenza del Permesso di Costruire n. 193 del 18/06/2013 per rinuncia della ditta medesima

VALUTAZIONE di STIMA

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comprando i beni oggetto di stima con altri loro beni a loro assimilabili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare;ritenendo che il parametro significativo per la quantificazione del valore dei beni compresi nei comparti urbanistici sopra descritti sia costituito dalla complessiva potenzialità edificatoria anziché dalla loro estensione in superficie, ha valutato che:

- per quanto riguarda i beni compresi all'interno del comparto assoggettato a perequazione urbanistica, tenuto anche conto delle limitazioni alla loro utilizzabilità sopra dette, il più probabile valore di mercato del bene sia quello di seguito determinato:



Valori di stima

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA U.M.I.1

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta:

Superficie area edificabile mq. 11.500 x Indice di fabbricabilità 0,2 = mc 2.300 edificabili

mc 2.300 x €/mc 130,00 = € 299.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 299.000 - 15% = € 254.000,00

Valore finale Are Edificabile :

€ 254.000,00 (euro duecentocinquantaquattromila/00)

Arezzo lì 12/01/2014

Il tecnico incaricato
Geom. Giovanni Battista Scapecchi

IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' " VALENZA

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PROPRIETA' [REDACTED]

SOGGETTI A :

ATTO GIUDIZIARIO del 17/04/2014 Repertorio n. 5397, Tribunale di Arezzo , Revoca Atti su richiesta Dott. Carla Vilucchi, trascritto in data **12/05/2014** Registro Particolare 3219 Registro Generale **4138** con il quale si richiede l'inefficacia del contratto di compravendita sull'immobile ceduto [REDACTED] ai rogiti Notai [REDACTED] rep. 61870 raccolta 15092 trascritto in data 10 aprile 2013 n. 2579 di reg. part.

IDENTIFICAZIONE e CONSISTENZA COMPLESSIVA DEI BENI

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

I beni oggetto della valutazione estimativa , facenti parte del patrimonio immobiliare della società in procedura ,consistono in terreni aventi una superficie complessiva di circa mq 54.894 di cui circa mq 34.000 con destinazione di area edificabile residenziale, posti alla **località Valenza**, in Comune di Terni (TR) con indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq per una progettazione di circa mc. 6800 di residenziale. Il tutto ricade all'interno di un comparto con l'obbligo di superfici destinate a servizi pubblici (area a verde e strada) con le relative opere di urbanizzazione a carico della Società proponente , da cedere previa Convenzione accessiva all'Amministrazione Comunale .

PREMESSA

L'area edificabile **oggetto della presente valutazione** ,secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale – parte operativa – in parte è compresa all'interno di un più ampio comparto di assoggettato a perequazione urbanistica con attribuzione delle diverse destinazioni urbanistiche di seguito elencate e in piccola parte si vedono attribuita destinazione agricola o di strada pubblica, al di fuori delle perimetrazioni del suddetto comparto urbanistico.

Nell'ambito di detto intervento esistono aree di proprietà della [REDACTED] le quali, destinate a funzioni di carattere collettivo (viabilità e parcheggi pubblici, verde pubblico, percorsi privati di uso pubblico) per la maggior parte dovranno essere cedute all'amministrazione Comunale.

**Dette aree non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e , pertanto , anche se appartenenti alla [REDACTED] non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa*

Più precisamente, i **beni compresi** all'interno del comparto di mq. 54.894 totali assoggettato a perequazione urbanistica sono costituiti :

- *quanto a circa mq 15.844 ,dalle particelle n. 1723,1722, 1401, 1656 , con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità e " zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco " ,

- *quanto a circa mq 902 ,dalle particelle n. 1646, 1669, 1667, 1659, 1687, 1679, 1664, 1683, 1685, 1688 con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità e “ zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco “ ,
- *quanto a circa mq 1208 dalle particelle n. 1692, 1653, 1648, 1695, 1650, 1661, 1665, 1684 con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità e “ zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco “
- quanto alla paticella n. **1649** è destinata in parte a strada (circa mq. 20) e in parte a **zona B “ Verde urbano A” BA (circa mq. 140) indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq**
- quanto alla particella n. **1654** è destinata a **zona B “ Verde urbano A” BA (circa mq. 50) indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq**
- quanto alle particelle n. **605,174, 826, 827, 1691, 1720, 567,568**, sono destinate a **zona B “ Verde urbano A “ BA (circa mq. 33.840) indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq**
- *quanto a circa mq 2.540 dalla particella n 1721 con attribuite le destinazioni urbanistiche di “ zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco “
- *quanto a circa mq 350 ,dalla particella n. 1696 con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità .

L'area edificabile corrisponde a circa mq. 34.000 con una cubatura edificabile totale di mc. 6.800



DESCRIZIONE

Attualmente nell'area non sono presenti piantagioni protette, ma soltanto una fitta vegetazione con un sottobosco mai curato che si estende su un terreno in forte pendenza, avendo al suo interno due sole zone poste in piano , al suo interno si sviluppa una strada di collegamento battuta da macchine agricole

Ad oggi, quindi, tali beni sono ancora privi di ogni dotazione infrastrutturale preordinata all'edificazione.

DATI CATASTALI

Comune di TERNI -Foglio 157- Catasto dei Terreni

Intestato a

Elenco particelle :

FOGLIO 157	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup. (mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
174	SEMINATIVO	4	00 27 00	€ 7,67	€ 6,97
567	PASCOLO ARB	2	00 01 90	€ 0,20	€ 0,10
568	ULIV. VIGNET	4	00 02 80	€ 1,37	€ 0,65
605	SEMIN. ARBOR	3	00 02 50	€ 0,90	€ 0,90
826	SEMIN. ARBOR	3	00 23 00	€ 8,31	€ 8,31
827	SEMINATIVO	4	00 35 90	€10,20	€ 9,27
1401	FABB. RURALE		00 02 05	-	-

STORICO**Al Catasto Terreni :**

- >**particella 174** – giusto frazionamento del 04/06/1979 , prot.n.78581 in atti dal 30/03/1982
già particella 174- giusto frazionamento del 11/07/1977 protocollo n. 117577 in atti dal 28/02/1978
- >**particella 567** – giusto variazione d'ufficio del15/09/1971, prot.n.871 in atti dal 30/09/1971
già particella 481- impianto meccanografico del 31/01/1971
- >**particella 568** – giusto variazione d'ufficio del15/09/1971, prot.n.871 in atti dal 30/09/1971
già particella 482 - impianto meccanografico del 31/01/1971
- > **particella 605** – giusto frazionamento del 04/05/1972 , prot.n.73774 in atti dal 30/03/1982
già particella 41- impianto meccanografico del 31/01/1971
- > **particella 826** - giusto frazionamento del 04/06/1979 , n.78581 in atti dal 31/05/1975
già particella 44 - giusto frazionamento del 30/04/1976 , n.90377 in atti dal 30/05/1978
- > **particella 827** - giusto frazionamento del 04/06/1979 , n.78581 in atti dal 31/05/1975
già particella 174 - giusto frazionamento del 11/07/1977 n. 117577 in atti dal 28/02/1978
- >**particelle 1401**(fabbricato rurale) – giusta variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2001 prot. n. 47319 istanza di ruralità n. 202/R/1993
già particella 106- giusto tabella di variazione del 12/07/1980 n. 48180 in atti dal 15/12/1980
già particella 106- giusto frazionamento del 02/05/1977 protocollo n. 81177 in atti dal 30/05/1978

Elenco particelle :

FOGLIO 157	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup. (mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
1646	ULIVETO	3	00 03 20	€ 1,07	€ 0,50
1648	ULIVETO	3	00 02 00	€ 0,67	€ 0,31
1649	ULIVETO	3	00 01 60	€ 0,54	€ 0,25
1650	ULIVETO	3	00 01 90	€ 0,64	€ 0,29

1653	SEMIN. ARBOR	3	00 01 00	€ 0,36	€ 0,36
1654	SEMIN. ARBOR	3	00 00 50	€ 0,18	€ 0,18
1656	VIGNETO	3	00 01 30	€ 0,74	€ 0,64
1659	AREA FAB. DM	-	00 00 05	-	-
1661	ULIVETO	4	00 00 10	€ 0,03	€ 0,01
1664	BOSCO CEDUO	3	00 01 20	€ 0,12	€ 0,03
1665	BOSCO CEDUO	3	00 00 10	€ 0,01	€ 0,01
1667	BOSCO CEDUO	3	00 01 60	€ 0,17	€ 0,04
1669	BOSCO CEDUO	3	00 00 50	€ 0,05	€ 0,01

STORICO

Al Catasto Terreni :

- > **particelle 1646, 1648, 1649, 1650** – giusto frazionamento del 13/06/2011 , protocollo n.TR0080710
già particella 1441- giusto frazionamento del 29/10/2003 n. 1816.1/2003 in atti dal 29/10/2003
protocollo n. 79232
- già particella 1343 - giusta variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2001 prot.
n. 47319 istanza di ruralità n. 202/R/1993
- già particella 1343- giusto frazionamento del 22/12/1999 n. 2309.1/1999 in atti dal 22/12/1999
- già particella 72 - giusto frazionamento del 13/03/1975 n. 106577 in atti dal 28/02/1978
- > **particelle 1653, 1654,** – giusto frazionamento del 13/06/2011 , protocollo n.TR0080710
- già particella 825 - giusto frazionamento del 04/06/1979 n. 78581 in atti dal 30/03/1982
- già particella 44 - giusto frazionamento del 30/04/1976 n. 90377 in atti dal 30/05/1978
- > **particelle 1656** – giusto frazionamento del 13/06/2011 , protocollo n.TR0080710
- già particella 1480 - giusto frazionamento del 09/12/2005 , protocollo n.TR0079555
- già particella 107 - giusto frazionamento del 02/05/1977 n. 81177 in atti dal 30/05/1978
- > **particelle 1659** – giusto frazionamento del 13/06/2011 , protocollo n.TR0080710
- già particella 1400 – (area fab. DM) giusto variazione d'ufficio del 30/03/2009 n. 383.1/2009 prot. n.
TR0049639
- già particella 1400 – (fabbricato rurale) giusto variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001,
istanza di ruralità n. 202/R/1993
- > **particelle 1661** – giusto frazionamento del 13/06/2011 , protocollo n.TR0080710
- già particella 1477 - giusto frazionamento del 09/12/2005 , protocollo n.TR0079555
- già particella 189 - giusto frazionamento del 02/05/1977 n. 81177 in atti dal 30/05/1978
- > **particelle 1664, 1665** – giusto frazionamento del 13/06/2011 , protocollo n.TR0080710
- già particella 106 - giusto frazionamento del 02/05/1977 n. 81177 in atti dal 30/05/1978
- > **particelle 1667, 1669** – giusto frazionamento del 13/06/2011 , protocollo n.TR0080710
- già particella 105- giusto variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001, istanza di ruralità n.
202/R/1993

Elenco particelle :

FOGLIO 157	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup. (mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
1679	BOSCO CEDUO	3	00 00 40	€ 0,04	€ 0,01
1683	BOSCO CEDUO	3	00 01 00	€ 0,10	€ 0,03
1684	BOSCO CEDUO	3	00 00 38	€ 0,04	€ 0,01
1685	BOSCO CEDUO	3	00 00 02	€ 0,01	€ 0,01
1687	AREA FAB DM	-	00 00 31	-	-
1688	VIGNETO	3	00 00 74	€ 0,42	€ 0,36
1691	SEMIN. ARBOR	3	00 43 80	€ 15,83	€ 15,83
1692	SEMIN. ARBOR	3	00 02 20	€ 0,80	€ 0,80
1695	ULIVETO	3	00 04 40	€ 1,48	€ 0,68
1696	ULIVETO	3	00 03 50	€ 1,17	€ 0,54

STORICO**Al Catasto Terreni :**

- >**particelle 1679** – giusto frazionamento del 21/09/2011 , protocollo n.TR0129827
già particella 1668- giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 105 - giusta variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2001 prot. n. 47319 istanza di ruralità n. 202/R/1993
- >**particelle 1683, 1684,1685,** – giusto frazionamento del 21/09/2011 , protocollo n.TR0129827
già particella 1663- giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 106 - giusta variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2001 prot. n. 47319 istanza di ruralità n. 202/R/1993
- >**particelle 1687** – giusto frazionamento del 21/09/2011 , protocollo n.TR0129827
già particella 1658- giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 1400 - giusta variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2001 prot. n. 47319 istanza di ruralità n. 202/R/1993
- >**particelle 1688** – giusto frazionamento del 21/09/2011 , protocollo n.TR0129827
già particella 1657- giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 1480 - giusto frazionamento del 09/12/2005 protocollo n. TR0079555
già particella 107 - giusto frazionamento del 02/05/1977 n. 81177 in atti dal 30/05/1978
- >**particelle 1691,1692** – giusto frazionamento del 21/09/2011 , protocollo n.TR0129827
già particella 1652 - giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 825 - giusto frazionamento del 04/06/1979 n. 78581 in atti dal 30/03/1982
già particella 44 - giusto frazionamento del 30/04/1976 n. 90377 in atti dal 30/05/1978
- >**particelle 1695 , 1996**– giusto frazionamento del 21/09/2011 , protocollo n.TR0129827
già particella 1647 - giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 1441 - giusto frazionamento del 29/10/2003 n. 1816.1/2003 in atti dal 29/10/2003 prot. n. 79232
già particella 1343 - giusto frazionamento del 22/12/1999 n. 2309.1/1999
già particella 72 - giusto frazionamento del 13/03/1975 n. 106577

Elenco particelle :

Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup.(mq)	Red.Dom.	Red. Agr.
1720	SEMIN. ARBOR	1	02 01 50	€ 161,30	€ 104,07
1721	SEMIN. ARBOR	1	00 25 40	€ 20,33	€ 13,12
1722	BOSCO CEDUO	3	01 54 49	€ 15,96	€ 3,99
1723	BOSCO CEDUO	3	00 00 60	€ 0,06	€ 0,02

STORICO**Al Catasto Terreni :**

> **particelle 1720 , 1721**, – giusto frazionamento del 24/11/2011 , protocollo n.TR0159361
già particella 1693 - giusto verifica straordinaria del 15/11/2011 n.152696.1/2011 in atti dal 15/11/2011 , protocollo n.TR0152970 sopralluogo del 15/11/2011
già particella 1693- giusto frazionamento del 21/09/2011 protocollo n. TR0129827
già particella 1647- giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 1441- giusto frazionamento del 29/10/2003 n. 1816.1/2003 protocollo n. 79232
già particella 1343 - giusta variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2001 prot. n. 47319 istanza di ruralità n. 202/R/1993
già particella 1343- giusto frazionamento del 22/12/1999 n. 2309.1/1999 in atti dal 22/12/1999
già particella 72 - giusto frazionamento del 13/03/1975 n. 106577 in atti dal 28/02/1978
> **particelle 1722 , 1723**– giusto frazionamento del 24/11/2011 , protocollo n.TR0159361
già particella 1662 - giusto verifica straordinaria del 15/11/2011 n.152696.1/2011 in atti dal 15/11/2011 , protocollo n.TR0152972 sopralluogo del 15/11/2011
già particella 1662- giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 106 - giusta variazione d'ufficio del 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2001 prot. n. 47319 istanza di ruralità n. 202/R/1993
già particella 106 - giusto frazionamento del 02/05/1977 n. 81177

CONFINI

Confini : proprietà [redacted] strada , salvo altri

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

PROVENIENZA

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE VALENZA

Comune di TERNI-Foglio 157

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per essere alla medesima pervenuti :

- dalla [redacted] con **atto di compravendita** del 17/04/2013 Notaio [redacted] Repertorio 61892/15112, Nota di iscrizione del **18/04/2013**, Reg. Gen. 4243 Reg. Part. **2837** la proprietà dei seguenti immobili (terreni) siti in località Valenza (TR), aventi una superficie complessiva di mq. 54.894 detti terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Terni Foglio 157 particelle: 174,567, 568, 605, 826, 827, 1401, 1646, 1648, 1649, 1650, 1653, 1654, 1656, 1659, 1661, 1664, 1665, 1667, 1669, 1679, 1683, 1684, 1685, 1687, 1688, 1691, 1692, 1695, 1696, 1720, 1721, 1722, 1723

- alla [redacted] con **Atto di compravendita** del 29/07/2010 a firma Notaio [redacted] Rep.177036/35172, Nota di iscrizione del **03/08/2010** Reg. Gen. 9484 Reg. Part. **5825**, la proprietà dei seguenti immobili (terreni) siti in località Valenza (TR), aventi una superficie complessiva di mq. 61.334 di cui mq. 35.472 circa ricadenti in zona edificabile e, più precisamente, mq. 34.000 circa ricadenti in zona "BA verde urbano", con indice di fabbricazione pari a 0,2 mc/mq e mq. 1.472 ricadenti in zona "C2 Espansione" con indice di fabbricazione pari a 1,4 mc/mq e mq. 25.862 circa a destinazione non agricola ricadenti in zona non edificabile con destinazione a verde pubblico, detti terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Terni Foglio 157 particelle: 105, 106, 174, 567, 568, 605, 824, 825, 826, 827, 1441, 1477, 1478, 1479, 1480, 1400, 1401

- Alla [redacted] per Atto di compravendita del 04/12/2009 a firma Notaio [redacted] rep.173867/33997, registrato a Terni in data 16/12/2009 al n. 96, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni in data 17/12/2009 al n. 9751

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni, in base a detti documenti e registri, i beni sopra descritti, risultano a tutto il 10/12/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso, ad eccezione di quanto segue:

- sulle rate di terreno distinte con le particelle 1400 e 1401 del foglio 157 insistevano degli annessi agricoli, la cui **volumetria edificabile** è stata già interamente asservita in favore della [redacted] che potrà utilizzarla solo ed esclusivamente nell'ambito e a favore del terreno di sua proprietà distinto alla particella 1440 foglio 157 e previa demolizione degli stessi annessi agricoli, così come precisato nell'atto Notaio [redacted] del 10/02/2005, rep. n. 42852 reg. a Terni il 09/03/2005 n. 725 serie 1T

- servitù di **passaggio pedonale e carrabile** a favore [redacted] sulla strada vicinale denominata Paertica alta, che attraversa il terreno distinto con la particella 1441 del foglio 157 e servitù di **passaggio pedonale e carrabile** sulla strada che attraversa il terreno di proprietà della [redacted] distinto con la particella 1440 del foglio 157 così come precisato nell'atto Notaio [redacted] del 10/02/2005, rep. n. 42852 reg. a Terni il 09/03/2005 n. 725 serie 1T

- servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada che attraversa i terreni a favore di [REDACTED], dante causa della [REDACTED], in occasione delle vendita effettuata con atto Notaio [REDACTED] in data 04/12/2009 rep. 173867
- la [REDACTED] si è riservata una volumetria di circa 300 mc. con annessa corte di circa 500 mq. da individuarsi all'interno del compendio immobiliare trasferito, a scelta della [REDACTED]
- per la servitù apparente di elettrodotto che interessa il terreno distinto con le particelle 174, 824 e 825 del foglio 157.
- **Ipoteca Volontaria** favore [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11324 Reg. Part. **1256** derivante da: Concessione a garanzia di debito - Capitale: € 156.000,00, Totale: € 200.000,00
- **Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11325 Reg. Part. **1257**; Derivante da: Concessione a garanzia di debito, Capitale: € 221.000,00 Totale: € 270.000,00
- **Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11326 Reg. Part. **1258**, Derivante da: Concessione a garanzia di debito, Capitale: € 82.500,00 Totale: € 100.000,00
- **Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11327 Reg. Part. **1259**, Derivante da: Concessione a garanzia di debito, Capitale: € 66.000,00 Totale: € 80.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 costituita con Atto Giudiziario del 27/09/2012 Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) Rep. 1273/2012 Nota di iscrizione del **26/11/2012**, Reg. Gen. 11710 Reg. Part. **1313**, Capitale: € 101.559,67, Totale: € 115.000,00
- Atto Giudiziario del 17/04/2014 Repertorio n. 5397, Tribunale di Arezzo, a favore [REDACTED] revoca atti soggetti a trascrizione su richiesta di Dott. Carla Vilucchi, [REDACTED] trascritto in data **12/05/2014** Registro Particolare 3219 Registro Generale **4138**, contro la [REDACTED] in cui si richiede l'inefficacia del contratto di compravendita sugli immobile ceduta dalla [REDACTED] ai rogiti Notaio [REDACTED] Rep. 61892/15112, Nota di trascrizione del 18/04/2013 Reg. Gen. 3840 Reg. Part. 2837

REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

██████████ (*per i comparti l'attuazione può avvenire tramite intervento diretto con convenzione o atto d'obbligo approvato dalla G.C.*) ha presentato un progetto per la realizzazione di un intervento edilizio, i sopraccitati immobili risultavano compresi in un comparto individuato dal PRG approvato con delibera C.C. n. 307 del 15.12.2008 comprendente un'area destinata a verde urbano, viabilità pubblica e verde attrezzato comprendente un'area destinata a Zona B "verde urbano A (BA), con **deliberazione** del 20/07/2011 n. 180 la Giunta Comunale approvava il progetto delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito dell'intervento edilizio relativo al comparto in località Valenza della ditta **██████████** unitamente allo schema di convenzione accessiva che costituisce parte integrante dello stesso progetto, dava mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale, dichiarava il sopraccitato atto immediatamente eseguibile, **██████████** **non si è recata presso gli uffici competenti, per la stipula della convenzione e per il ritiro del Permesso a Costruire n. 382 adottato in data 21/09/2011.**

Più precisamente, i **beni compresi** all'interno del comparto di mq. 54.894 totali assoggettato a perequazione urbanistica sono costituiti :

- *quanto a circa mq 15.844 ,dalle particelle n. 1723,1722, 1401, 1656 , con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità e " zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco " ,
- *quanto a circa mq 902 ,dalle particelle n. 1646, 1669, 1667, 1659, 1687, 1679, 1664, 1683, 1685, 1688 con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità e " zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco " ,
- *quanto a circa mq 1208 dalle particelle n. 1692, 1653, 1648, 1695, 1650, 1661, 1665, 1684 con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità e " zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco "
- quanto alla particella n. **1649** è destinata in parte a strada (circa mq. 20) e in parte a **zona B " Verde urbano A" BA (circa mq. 140) indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq**
- quanto alla particella n. **1654** è destinata a **zona B " Verde urbano A" BA (circa mq. 50) indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq**
- quanto alle particelle n. **605,174, 826, 827, 1691, 1720, 567,568, sono destinate a zona B " Verde urbano A " BA (circa mq. 33.840) indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq**
- *quanto a circa mq 2.540 dalla particella n 1721 con attribuite le destinazioni urbanistiche di " zona GV – spazi pubblici attrezzati a parco "
- *quanto a circa mq 350 ,dalla particella n. 1696 con attribuite le destinazioni urbanistiche di viabilità .

VALUTAZIONE di STIMA

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comprando i beni oggetto di stima con altri loro beni a loro assimilabili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare; ritenendo che il parametro significativo per la quantificazione del valore dei beni compresi nei comparti urbanistici sopra descritti sia costituito dalla complessiva potenzialità edificatoria anziché dalla loro estensione in superficie, ha valutato che:

- per quanto riguarda i beni compresi all'interno del comparto assoggettato a perequazione urbanistica, tenuto anche conto delle limitazioni alla loro utilizzabilità sopra dette, il più probabile valore di mercato del bene sia quello di seguito determinato:

Valori distima

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta:

Superficie area edificabile mq. 34.000 x Indice di fabbricabilità 0,2 = mc 6.800 edificabili

mc 6800 x €/mc 83,00 = € 564.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 564.000,00 - 15% = € 480.000,00

Valore finale Are Edificabile :

€ 480.000,00 (euro quattrocentoottantamila/00)

Arezzo lì 12/01/2014

Il tecnico incaricato
Geom. Giovanni Battista Scapecchi

IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' " VALENZA
AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AREA AGRICOLA

FOGLIO 157 PARTICELLE 824 e 1724

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'area edificabile **oggetto della presente valutazione** . patrimonio immobiliare della società in procedura è rappresentato da **appezzamenti di terreno** posti in Comune di Terni alla **località Valenza**, in parte compresi all'interno di un più ampio comparto assoggettato a perequazione urbanistica con attribuzione delle diverse destinazioni urbanistiche di seguito elencate e in piccola parte si vedono attribuita destinazione agricola o di strada pubblica , al di fuori delle perimetrazioni del suddetto comparto urbanistico

Nell'ambito di detto intervento esistono aree di proprietà della [REDACTED] le quali, destinate a funzioni di carattere collettivo (viabilità e parcheggi pubblici, verde pubblico, percorsi privati di uso pubblico) per la maggior parte dovranno essere cedute all'amministrazione Comunale.

**Dette aree non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e , pertanto , anche se appartenenti alla [REDACTED] , non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa*

Più precisamente, i **beni compresi** all'interno del comparto assoggettato a perequazione urbanistica sono costituiti da una porzione della particella n. **824**, la quale si vede attribuite le destinazioni urbanistiche di seguito precisate:

- quanto a circa mq. **1472** "**Zona C – insediamenti residenziali di espansione (C2)**" edificabile con destinazione residenziale ed indice IF 1,4 mc/mq, per il quale, tenuto conto della superficie suddetta, si genera una potenzialità edificatoria complessiva di mc. **2.060,80** (1472 x 1,4);
- *quanto a circa mq. 2100 "Zona G – spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)".

Dette aree sono assoggettate alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo unitariamente a tutte le ulteriori, diverse, proprietà che compongono il comparto.

- * quanto alla residua superficie (circa mq, 1428) la medesima particella n. 824 è destinata in parte a strada esistente (circa mq. 198) ed in parte a "**Zona E – fabbricati destinati ad abitazione (E1)**" (circa mq. 1230) con indice di fabbricabilità di mq/mq 0,0002 per la realizzazione di abitazioni connesse all'attività agricola, che di fatto non genera alcuna possibilità edificatoria data la limitata estensione (mq. 1230 x 0,0002 mq/mq = mq 0,25 circa)

*Infine la particella n. 1724 (circa mq. 1.440) è in parte destinata a strada, in parte a "**Zona E – spazio rurale**" ed in parte a "**Zone E – di vegetazione ripariale e filari arborei (E7)**"

Foto aerea



DESCRIZIONE

Attualmente nell'area non sono presenti piantagioni protette, ma soltanto una fitta vegetazione con un sottobosco mai curato che si estende su un terreno in forte pendenza nella particella 1724, mentre per la particella 824 il terreno ha una lieve pendenza.

Ad oggi, quindi, tali beni sono ancora privi di ogni dotazione infrastrutturale preordinata all'edificazione.

DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato: Comune di TERNI Catasto dei Terreni

Fg.157	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella	Qualità	Classe	Ha are centiare – Sup. (mq)	Red:Dom.	Red. Agr.
824	SEMIN. ARBOR	3	00 50 00	€ 18,08	€ 18,08
1724	BOSCO CEDUO	3	00 14 40	€ 1,49	€ 0,37

STORICO

Al **Catasto Terreni** :

- > **particelle 824** – giusto frazionamento del 04/06/1979 , prot.n.78581 in atti dal 30/03/1982
già particella 44- giusto frazionamento del 30/04/1976 n. 90377 in atti dal 30/05/1978
- > **particelle 1724** – giusto frazionamento del 24/11/2011 , prot.n. TR0159361
già particella 1662- giusto verifica straordinaria del 15/11/2011 n.152696.1/2011 in atti dal 15/11/2011 , protocollo n.TR0152972 sopralluogo del 15/11/2011
già particella 1662- giusto frazionamento del 13/06/2011 protocollo n. TR0080710
già particella 106- variazione d'ufficio delm 20/11/1993 n. 858.1/2001 in atti dal 03/05/2011 prot. n. 47319 , istanza di ruralità n. 202/R/1993
già particella 106- giusto frazionamento del 02/05/1977 n.
particella 106- impianto meccanografico del 31/01/1971

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 27/03/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta essere libero

PROVENIENZA

AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE VALENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per essere alla medesima pervenuti :

- dalla [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 , con **Atto di compravendita** del 29/07/2010 a firma Notaio [REDACTED] Rep.177036/35172, Nota di iscrizione del **03/08/2010** Reg. Gen. 9484 Reg. Part.**5825** La proprietà dei seguenti immobili (terreni) siti in località Valenza (TR), Catasto Terreni Foglio **157** particelle:105, 106, 174, 567, 568, 605, 824, 825, 826, 827, 1441, 1477, 1478, 1479, 1480, 1400, 1401

Nota : a) sono ricomprese nella vendita servitù di passaggio pedonale e carrabile, b) la [REDACTED] si è riservata una volumetria di circa 300 mc. con annessa corte di circa 500 mq. da individuarsi all'interno del compendio immobiliare trasferito , a [REDACTED]

- Alla Società Italiana Costruzioni S.p.a. - cod.fisc. 01373040557 per Atto di compravendita del 04/12/2009 a firma Notaio [REDACTED] rep.173867/33997, registrato a Terni in data 16/12/2009 al n. 96, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni in data 17/12/2009 al n. 9751

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Terni , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale A1 ,sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- la [REDACTED] si è riservata una volumetria di circa 300 mc. con annessa corte di circa 500 mq. da individuarsi all'interno del compendio immobiliare trasferito , a scelta [REDACTED]

- per la servitù apparente di elettrodotto che interessa il terreno distinto con le particelle 174, 824 e 825 del foglio 157.

- **Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED] [REDACTED] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [REDACTED] Rep. 61531/14820, Nota di

iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11324 Reg. Part. **1256** derivante da: Concessione a garanzia di debito - Capitale: € 156.000,00, Totale: € 200.000,00

- **Ipoteca Volontaria** a favore [redacted] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [redacted] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11325 Reg. Part. **1257**; Derivante da: Concessione a garanzia di debito, Capitale: € 221.000,00 Totale: € 270.000,00

- **Ipoteca Volontaria** a favore [redacted] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [redacted] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11326 Reg. Part. **1258**, Derivante da: Concessione a garanzia di debito ,Capitale: € 82.500,00 Totale: € 100.000,00

- **Ipoteca Volontaria** a favore [redacted] costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/11/2012 Notaio [redacted] Rep. 61531/14820, Nota di iscrizione del **15/11/2012**, Reg. Gen. 11327 Reg. Part. **1259**, Derivante da: Concessione a garanzia di debito ,Capitale: € 66.000,00 Totale: € 80.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo , a favore [redacted] per il diritto di PROPRIETA' costituita con Atto Giudiziario del 27/09/2012 Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) Rep. 1273/2012 Nota di iscrizione del **26/11/2012**, Reg. Gen. 11710 Reg. Part. **1313**, Capitale: € 101.559,67, Totale: € 115.000,00

REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

Per quanto riguarda la parte di beni compresa all'interno del comparto assoggettato a perequazione urbanistica, al momento attuale non è stata ancora depositata nessuna richiesta per l'approvazione del Piano Attuativo propedeutico all'utilizzazione del comparto medesimo.

Riguardo a tali beni è da segnalare che questi sono attraversati interamente ad un elettrodotto che andrà a costituire condizionamento alla utilizzabilità edificatoria consentita dal P.R.G. – parte operativa in coincidenza dalla proprietà medesima. Ne consegue che il Piano Attuativo prescritto per detto comparto dovrà prevedere una redistribuzione delle proprietà per consentire a ciascun utilizzatore di fruire delle possibilità consentite dallo strumento urbanistico generale. Ad oggi, quindi, tali beni sono ancora privi di ogni dotazione infrastrutturale preordinata all'edificazione.

Più precisamente, i **beni compresi** all'interno del comparto assoggettato a perequazione urbanistica sono costituiti da una porzione della particella n. **824**, la quale si vede attribuite le destinazioni urbanistiche di seguito precisate:

- quanto a circa mq. **1472** “ **Zona C – insediamenti residenziali di espansione (C2)**” edificabile con destinazione residenziale ed indice **IF 1,4 mc/mq**, per il quale, tenuto conto della superficie suddetta, si genera una potenzialità edificatoria complessiva di **mc. 2.060,80 (1472 x 1,4)**;
- *quanto a circa mq. 2100 “ **Zona G – spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)**”.

Dette aree sono assoggettate alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo unitariamente a tutte le ulteriori, diverse, proprietà che compongono il comparto.

- * quanto alla residua superficie (circa mq. 1428) la medesima particella n. 824 è destinata in parte a strada esistente (circa mq. 198) ed in parte a "Zona E – fabbricati destinati ad abitazione (E1)" (circa mq. 1230) con indice di fabbricabilità di mq/mq 0,0002 per la realizzazione di abitazioni connesse all'attività agricola, che di fatto non genera alcuna possibilità edificatoria data la limitata estensione (mq. $1230 \times 0,0002 \text{ mq/mq} = \text{mq } 0,25$ circa)

*Infine la particella n. 1724 (circa mq. 1.440) è in parte destinata a strada, in parte a "Zona E – spazio rurale" ed in parte a "Zone E – di vegetazione ripariale e filari arborei (E7)"

VALUTAZIONE di STIMA

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comprando i beni oggetto di stima con altri loro beni a loro assimilabili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare;

ritenendo che il parametro significativo per la quantificazione del valore dei beni compresi nei comparti urbanistici sopra descritti sia costituito dalla complessiva potenzialità edificatoria anziché dalla loro estensione in superficie, ha valutato che:

- per quanto riguarda i beni compresi all'interno del comparto assoggettato a perequazione urbanistica, tenuto anche conto delle limitazioni alla loro utilizzabilità sopra dette, il più probabile valore di mercato del bene sia quello di seguito determinato:

Superficie area edificabile mq. $1.472 \times$ Indice di fabbricabilità 1.4 = mc 2.060 edificabili

mc $2.060,80 \times$ €/mc 83 = € 171.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 171.000,00 - 15% = € 145.000,00

Per quanto fino a qui esposto, quindi, risulta il seguente complessivo:

Valore finale Area Edificabile :
€ 145.000,00 (euro centoquarantacinque/00)

Arezzo lì 12/01/2014

Il tecnico incaricato
Geom. Giovanni Battista Scapecchi
