

Tribunale di Terni

FALLIMENTO R.G.F. N. 16/2022

Giudice: **Dott.ssa FRANCESCA GROTTERIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - appartamento,
002 - appartamento, 003 -
autorimessa, 004 - terreno

Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744 425601
Email: ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

--- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 5, indirizzo Via Giulio Noccioli n.5, piano T, comune Sangemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 76 mq, escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 240,15

--- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 21, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq, superficie 39 mq, rendita € 104,38

Lotto: 002 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

--- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 10, indirizzo Via Giulio Noccioli n.7, piano P, comune Sangemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 58 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 240,15

--- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 19, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 22 mq, rendita € 53,30

Lotto: 003 - autorimessa

Corpo: A

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

--- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 16, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, superficie 35 mq, rendita € 91,05

Lotto: 004 - terreno

Corpo: A

Categoria:

--- OMISSIS ---, sezione censuaria San Gemini foglio 9, particella 693, qualità ulive-to, classe 3, superficie catastale 3435, reddito dominicale: € 10,64, reddito agrario: € 5,32,

Corpo: B

Categoria:

--- OMISSIS ---, sezione censuaria San Gemini foglio 9, particella 786, qualità semi- nativo arborato, classe 2, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,72,

2. Stato di possesso

Bene: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002 - appartamento

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003 - autorimessa

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla curatela del fallimento n. 16/2022 del tribunale di Terni.

Lotto: 004 - terreno

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: --- OMISSIS ---, Banca delle Marche S.p.a., --- OMISSIS ---, Mediocredito fondiario Centroitalia

Lotto: 002 - appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: --- OMISSIS ---, Banca delle Marche S.p.a., Mediocredito fondiario Centroitalia

Lotto: 003 - autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: --- OMISSIS ---, Banca delle Marche S.p.a., --- OMISSIS ---, Mediocredito fondiario Centroitalia

Lotto: 004 - terreno

Corpo: B

Creditori Iscritti: Mediocredito fondiario Centroitalia

5. Comproprietari

Beni: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - autorimessa

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - terreno

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - autorimessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - terreno

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giulio Noccioli n. 7 - Loc. Osteria - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: 001 - appartamento

Valore complessivo intero: 94.000,00

Lotto: 002 - appartamento

Valore complessivo intero: 65.000,00

Lotto: 003 - autorimessa

Valore complessivo intero: 17.000,00

Lotto: 004 - terreno

Valore complessivo intero: 100.000,00

Beni in **San Gemini (TR)**
Località/Frazione **Loc. Osteria**
Via Giulio Noccioli n. 7

Lotto: 001 - appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Loc. Osteria, Via Giulio Noccioli n. 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- OMISSIS ---. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 5, indirizzo Via Giulio Noccioli n.5, piano T, comune Sangemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 76 mq, escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 240,15

Note: Il complesso residenziale è costituito da tre corpi, con ingressi e scale distinte. Ogni corpo comprende quattro appartamenti. Non risulta la costituzione di un condominio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS ---., foglio 9, particella 858, subalterno 21, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq, superficie 39 mq, rendita € 104,38

Conformità catastale:

Non sono state individuate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile sito in una palazzina composta da tre corpi, in un quartiere residenziale di una lottizzazione, nella prima periferia del Comune di Sangemini a circa 1,5 km dalla porta di ingresso della Sangemini storica.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Bocciodromo

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus di linea a circa m 500

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa che l'appartamento distinto alla particella 858 sub 5 è libero, mentre il box auto e cantina distinti alla particella 858 sub 21 sono occupati senza titolo dal sig. --- omissis ---.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione della Convenzione Edilizia del 29/09/2002. Atto a rogito del notaio Luciano Clericò del 26/09/2002, a favore del Comune di San Gemini e contro la Soc. --- OMISSIS ---, in cui la soc. --- OMISSIS --- si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con obblighi dei futuri acquirenti degli immobili risultanti negli atti di vendita.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/10/2006/2908 ; Note: L'ipoteca era contro 12 immobili tra cui un terrenodistinto al foglio 9 di Sangemini part. 720, da cui sono originate la particella 858. Gli immobili in esecuzione sono pervenuti per atto di scissione alla due società sott- toposte alla presente procedura esecutiva immobiliare.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio

Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/2006/3106 ; Note: L'ipoteca era riferita allo stesso titolo della ipoteca trascritta al n. 2908 e contro i medesimi 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. Venivano ad essere modificati soltanto le condizioni per l'erogazione del mutuo, precisate nel prospetto D..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4.400.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 20/01/2010 ai nn. 56758/12530; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2010/111 ; Note: L'ipoteca era contro n. 2 immobili: un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. da cui è derivata la particella 858, e la attuale particella in esecuzione n. 785, entrambe al foglio 9 di Sangemini.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 13000.00; Importo capitale: € 9600.00 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 02/11/2018 ai nn. 900-2018; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/04/2019/378 ; Note: L'ipoteca riguarda le particelle 858 sub 5 (appartamento) e la particella 858 sub 16 (box auto e cantina)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito fondiario Centroitalia contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 19.140.000,00; Importo capitale: € 9.570.000,00 ; A rogito di notaio Clericò Luciano in data 26/09/2002 ai nn. 124466; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2002/1998 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata con le trascrizioni n. 1263 e 1264 del 10-08-2022 limitatamente agli appartamenti part. 721 sub 16 e 737 sub 6 e dell'autorimessa part. 721 sub 9. Essendo stato superato il ventennio dal 28-09-2002 l'ipoteca deve ritenersi inefficace.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/11/2021 ai nn. 1655 iscritto/trascritto a Terni in data 16/12/2021 ai nn. /10558;

- Pignoramento a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/03/2022 ai nn. 317 iscritto/trascritto a Terni in data 05/04/2022 ai nn. /2728; I soggetti a favore e contro, i beni oggetto di pignoramento sono i medesimi del pignoramento iscritto in data 16/12/2021 con il numero di R.P. 10558..

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMISSIS ---; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Tribunale

di Terni in data 21/12/2022 ai nn. 22 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2023 ai nn. /978;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Il condominio non risulta costituito. Tuttavia per i soli box auto, comprensivi di cantina, è stata redatta una tabella generale per la determinazione delle quote relative a lavori/spese della corsia garage comune. Allo specifico sub 21 sono attribuiti 103,30 millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- per 1/4 Fanello Manlio per 1/4 dal 27/07/1980 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 27/01/1981, ai nn. 6 vol. 556.

Note: Presso la Conservatoria dei RR.II. è presente la trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" atto del notaio Luciano Clericò rep. 124453 del 26/09/2002 , relativo alle particelle di terreno n. 509 - 511. A favore dei sig.ri --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e contro la sig.ra --- OMISSIS --- . Atto trascritto al n. 7087 del 12/08/2021.

Titolare/Proprietario: Conti Marcello per 1/4 Conti Maria Luisa per 1/4 dal 29/01/1990 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 25/07/1990, ai nn. 89/vol.131.

Note: L'eredità è stata accettata con trascrizione di accettazione tacita di eredità del 28/09/2002 n. RP 6900.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- dal 28/09/2002 al 25/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 26/09/2002, ai nn. 124453; trascritto a Terni, in data 28/09/2002, ai nn. /6901.

Note: I beni compravenduti erano rate di terreno individuate alle particelle 509 - 511 - 512 - 513. Dalla particella 511 hanno originato le particelle in esecuzione.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS ---. dal 25/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 25/05/2015, ai nn. 29167/15700; trascritto a Terni, in data 28/05/2015, ai nn. /3446 - 3447.

Note: Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3446, alla soc. --- OMISSIS --- venivano assegnati n. 14 immobili tra cui: particelle 858 sub 4 - 6 - 20 - 22 del Catasto fabbricati e la particella 785 del Catasto terreni, tutti al foglio 9 di Sangemini. Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3447, alla soc. --- OMISSIS ---. venivano assegnati n. 15 immobili tra cui: particelle 858 sub 5 - 10 - 16 - 19 - 21 del Catasto fabbricati, tutti al foglio 9 di Sangemini.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4670

Intestazione: --- OMISSIS ---

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare lotto H nella lottizzazione convenzionata Cimignano.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 4670

Abitabilità/agibilità in data 15/05/2012 al n. di prot. 259

NOTE: La DIA è stata depositata a seguito di Lottizzazione convenzionata località Cimignano di San Gemini, approvata con D.C.C. n. 35 del 13/09/02, unitamente alla Convenzione edilizia. In data 15/04/09 è stata presentata una Variante di piano attuativo, con riduzione della volumetria da 2300 mc a 1423 mc. effettivamente costruita per 1421 mc. Il lotto H è conforme alla Variante al P.L. La comunicazione di fine lavori è stata acquisita al protocollo in data 01-02-2012 con il n. 573.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Le zone di completamento B sono destinate alla residenza. Oltre la residenza sono compatibili nel limite massimo del 25% anche destinazioni direzionali, esercizi commerciali di vicinato, laboratori artigianali, etc.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per la lottizzazione privata in loc. Cimignano di San Gemini
Estremi delle convenzioni:	atto del notaio Luciano Clericò del 26/09/02 rep. 124465; trascritto alla Conservatoria di Terni il 28/09/202 al n. 6905
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costruzione di un bocciodromo, cessione al Comune di San Gemini delle aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	No vedi note

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall'ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall'arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo dell'arch. Bergonzi risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi del 2002 indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23, si prevedono costi di regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00 per ogni appartamento, compreso box auto.

Spese di completamento e manutenzione presunte: **€ 6.000,00**

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto la variante al P.L. è da ritenersi come pratica sospesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto comprende le particelle 858 sub 5 e sub 21. Il calcolo delle superfici lorde ragguagliate comprende tutte le superfici della particella 5 e la porzione cantina della particella 858 sub 21. Ciò in quanto la cantina costituisce pertinenza esclusiva accessoria dell'appartamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup reale lorda	36,00	0,10	3,60
vani abitabili	sup reale lorda	67,00	1,00	67,00
balcone	sup reale lorda	15,00	0,30	4,50
cantina	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25
		143,00		81,35

Accessori

A

1. BOX AUTO

Posto al piano interrato

Composto da vano singolo

Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq

Destinazione urbanistica: box auto

Valore a corpo: **€ 16000**

Note: Il box auto è parte della particella 858 sub 21 del foglio 9 di San Gemini, categoria C/6; classe 4; consistenza 47 mq; superficie catastale 39 mq; rendita catastale € 104.38. La particella è composta da cantina e box auto.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle entrate; Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia; inserzioni di agenzie immobiliari su internet.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI (2° semestre 2022) in fascia periferica, zona D1, per le abitazioni civili normali presenta una forbice da 800,00 a 1150,00€/mq. Per i box auto una forbice da 400 a 700 €/mq. Il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Perugia (1° trimestre 2023) per zone periferiche presenta una forbice da 1.400,00 a 1.800,00 per il nuovo e una forbice da 900,00 a 1.100,00 €/mq per il ristrutturato. ;

Altre fonti di informazione: Le offerte delle varie agenzie immobiliari presentano, per tipologie similari di abitazioni al centro di San Gemini e periferia, un valore medio di circa 1.000,00€/mq. Per la specifica zona Località Osteria e dintorni un valore medio di circa 950,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.687,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte	3,60	€ 1.250,00	€ 4.500,00
vani abitabili	67,00	€ 1.250,00	€ 83.750,00
balcone	4,50	€ 1.250,00	€ 5.625,00
cantina	6,25	€ 1.250,00	€ 7.812,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.687,50
Valore corpo	€ 101.687,50
Valore Accessori	€ 16.000,00
Valore complessivo intero	€ 117.687,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.687,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO	81,35	€ 117.687,50	€ 117.687,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.653,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e manutenzioni:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -34,37

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.000,01
---	--------------------

Lotto: 002 - appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Loc. Osteria, Via Giulio Noccioli n. 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- OMISSIS ---. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 10, indirizzo Via Giulio Noccioli n.7, piano P, comune Sangemini, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 58 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 240,15

Note: Il complesso residenziale è costituito da tre corpi, con ingressi e scale distinte. Ogni corpo comprende quattro appartamenti. Non risulta la costituzione di un condominio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 19, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 22 mq, rendita € 53,30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, ma non è conforme alla DIA prot. n. 4670 del 28/05/2009.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile sito in una palazzina composta da tre corpi, in un quartiere residenziale di una lottizzazione, nella prima periferia del Comune di Sangemini a circa 1,5 km dalla porta di ingresso della Sangemini storica.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bocciodromo

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus di linea a circa m 500

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Si precisa che sono liberi sia l'appartamento distinto alla particella 858 sub 10 sia il box auto e cantina distinti alla particella 858 sub 19.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Trascrizione della Convenzione Edilizia del 29/09/2002. Atto a rogito del notaio Luciano Clericò del 26/09/2002, a favore del Comune di San Gemini e contro la Soc. --- OMISSIS ---, in cui la soc. --- OMISSIS --- si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con obblighi dei futuri acquirenti degli immobili risultanti negli atti di vendita.

-

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/10/2006/2908 ; Note: L'ipoteca era contro 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720, da cui sono originate la particella 858. Gli immobili in esecuzione sono pervenuti per atto di scissione alla due società sottoposte alla presente procedura esecutiva immobiliare.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/2006/3106 ; Note: L'ipoteca era riferita allo stesso titolo della ipoteca trascritta al n. 2908 e contro i medesimi 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. Venivano ad essere modificati soltanto le condizioni per l'erogazione del mutuo, precisate nel prospetto D..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4.400.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 20/01/2010 ai nn. 56758/12530; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2010/111 ; Note: L'ipoteca era contro n. 2 immobili: un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. da cui è derivata la particella 858, e la attuale particella in esecuzione n. 785, entrambe al foglio 9 di Sangemini.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito fondiario Centroitalia contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 19.140.000,00; Importo capitale: € 9.570.000,00 ; A rogito di notaio Clericò Luciano in data 26/09/2002 ai nn. 124466; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2002/1998 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata con le trascrizioni n. 1263 e 1264 del 10-08-2022 limitatamente agli appartamenti part. 721 sub 16 e 737 sub 6 e dell'autorimessa part. 721 sub 9. Essendo stato superato il ventennio dal 28-09-2002 l'ipoteca deve ritenersi inefficace.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---.; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/11/2021 ai nn. 1655 iscritto/trascritto a Terni in data 16/12/2021 ai nn. /10558;

- Pignoramento a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---.; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 04/03/2022 ai nn. 317 iscritto/trascritto a Terni in data 05/04/2022 ai nn. /2728; I soggetti a favore e contro, i beni oggetto di pignoramento sono i medesimi del pignoramento iscritto in data 16/12/2021 con il numero di R.P. 10558..

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMISSIS ---. ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/12/2022 ai nn. 22 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2023 ai nn. /978;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Il condominio non risulta costituito. Tuttavia per i soli box auto, comprensivi di cantina, è stata redatta una tabella generale per la determinazione delle quote relative a lavori/spese della corsia garage comune. Allo specifico sub 19 sono attribuiti 54,0 millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- per 1/4 Fanello Manlio per 1/4 dal 27/07/1980 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 27/01/1981, ai nn. 6 vol. 556.

Note: Presso la Conservatoria dei RR.II. è presente la trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" atto del notaio Luciano Clericò rep. 124453 del 26/09/2002 , relativo alle particelle di terreno n. 509 - 511. A favore dei sig.ri --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e contro la sig.ra --- OMISSIS --- . Atto trascritto al n. 7087 del 12/08/2021.

Titolare/Proprietario: Conti Marcello per 1/4 Conti Maria Luisa per 1/4 dal 29/01/1990 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 25/07/1990, ai nn. 89/vol.131.

Note: L'eredità è stata accettata con trascrizione di accettazione tacita di eredità del 28/09/2002 n. RP 6900.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- dal 28/09/2002 al 25/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 26/09/2002, ai nn. 124453; trascritto a Terni, in data 28/09/2002, ai nn. /6901.

Note: I beni compravenduti erano rate di terreno individuate alle particelle 509 - 511 - 512 - 513. Dalla particella 511 hanno originato le particelle in esecuzione.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS ---. dal 25/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 25/05/2015, ai nn. 29167/15700; trascritto a Terni, in data 28/05/2015, ai nn. /3446 - 3447.

Note: Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3446, alla soc. --- OMISSIS --- venivano assegnati n. 14 immobili tra cui: particelle 858 sub 4 - 6 - 20 - 22 del Catasto fabbricati e la particella 785 del Catasto terreni, tutti al foglio 9 di Sangemini. Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3447, alla soc. --- OMISSIS ---.

venivano assegnati n. 15 immobili tra cui: particelle 858 sub 5 - 10 - 16 - 19 - 21 del Catasto fabbricati, tutti al foglio 9 di Sangemini.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4670

Intestazione: --- OMISSIS ---

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare lotto H nella lottizzazione convenzionata Cimignano.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 4670

Abitabilità/agibilità in data 15/05/2012 al n. di prot. 259

NOTE: La DIA è stata depositata a seguito di Lottizzazione convenzionata località Cimignano di San Gemini, approvata con D.C.C. n. 35 del 13/09/02, unitamente alla Convenzione edilizia. In data 15/04/09 è stata presentata una Variante di piano attuativo, con riduzione della volumetria da 2300 mc a 1423 mc. effettivamente costruita per 1421 mc. Il lotto H è conforme alla Variante al P.L. La comunicazione di fine lavori è stata acquisita al protocollo in data 01-02-2012 con il n. 573.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Negli elaborati grafici della DIA risulta un angolo cottura con superficie di circa 8,63 mq. Di fatto detta superficie è stata ridotta a favore dell'appartamento confinante per circa 6,26 mq, riducendosi pertanto a mq 2,37. Lo stato catastale è conforme allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento di una tamponatura.

deposito CILA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stato di fatto della particella 858 sub 19 (cantina e box auto) è conforme alla DIA e alla planimetria catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Le zone di completamento B sono destinate alla residenza. Oltre la residenza sono compatibili nel limite massimo del 25% anche destinazioni direzionali, esercizi commerciali di vicinato, laboratori artigianali, etc.
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se si, di che tipo?	per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per la lottizzazione privata in loc. Cimignano di San Gemini
Estremi delle convenzioni:	atto del notaio Luciano Clericò del 26/09/02 rep. 124465; trascritto alla Conservatoria di Terni il 28/09/202 al n. 6905
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costruzione di un bocciodromo, cessione al Comune di San Gemini delle aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO vedi note.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall'ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall'arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo dell'arch. Bergonzi risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi del 2002 indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23, si prevedono costi di regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00 per ogni appartamento, compreso box auto.

Spese di completamento e manutenzione presunte: **€ 6.000,00**

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto la variante al P.L. è da ritenersi come pratica sospesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento sito in una palazzina di tre piani in declivio. L'edificio risulta composto da tre corpi. L'appartamento de quo è posto al piano primo. L'immobile è composto da un soggiorno con angolo cottura di circa mq 20 netti; da un disimpegno di circa 1 mq netto; da una camera matrimoniale di circa 15 mq netti; da un bagno di circa 7 mq; da due terrazzo, con esposizione sud e nord, di circa 10 mq netti complessivi. Dette superfici sono al lordo dell'ingombro dei pilastri in c.a.. I vani coperti presentano una superficie lorda complessiva di circa 54 mq.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di --- **OMISSIS** ---.- **Piena proprietà**Cod. Fiscale: --- **OMISSIS** --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in cui si trovano i vari lotti si presenta in condizioni sufficienti, fatta eccezione per i tetti di intonaco in prossimità dei due corpi scala. Da sottolineare la situazione delle rampe delle scale che, laddove risulta mancante la copertura di protezione, sono investite dalle acque meteoriche, che scorrono liberamente sui gradini e infiltrano sui muri sottostanti alla rampa, con degradazione di intonaco e tinteggiatura. Gli immobili dello specifico lotto si trovano in condizioni discrete, fatta eccezione per il rivestimento in legno del portoncino di ingresso, che presenta, apparentemente, una degradazione della pellicola protettiva.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
-------	--

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
---------------------	---

Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
-------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti
-----------------	---

Note: Le ante delle finestre chiudono con qualche difficoltà per probabile leggera deformazione dell'infisso.

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
-----------------	--

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: discrete
--------------------	---

Pareti esterne	<p>materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco premiscelato condizioni: sufficienti Note: Si individuano alcune infiltrazioni di acqua meteorica sulle scale esterne di accesso unitamente a interventi di manutenzione senza ritinteggiatura dell'intonaco.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Note: Risulta una unica pavimentazione in tutti i vani, fatta eccezione per il bagno.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: da mantenere Note: Il rivestimento in legno del portoncino è rovinato.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone</p>

Impianti:

Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori in alluminio condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità</p>

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	discreto
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto comprende le particelle 858 sub 10 e sub 19. Il calcolo delle superfici lorde ragguagliate comprende tutte le superfici della particella 6 e la porzione cantina della particella 858 sub 19. Ciò in quanto la cantina

costituisce pertinenza esclusiva accessoria dell'appartamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani abitabili	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
n.2 balconi	sup reale lorda	13,00	0,30	3,90
cantina	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
		77,00		60,40

Accessori

A

1. BOX AUTO

Posto al piano interrato

Composto da vano singolo

Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq

Destinazione urbanistica: box auto

Valore a corpo: **€ 10000**

Note: Ill box auto è parte della particella 858 sub 19 del foglio 9 di San Gemini, categoria C/6; classe 4; consistenza 24 mq; superficie catastale 22 mq; rendita catastale € 53.30. La particella è composta da cantina e box auto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle entrate; Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia; inserzioni di agenzie immobiliari su internet.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI (2° semestre 2022) in fascia periferica, zona D1, per le abitazioni civili normali presenta una forbice da 800,00 a 1150,00€/mq. Per i box auto una forbice da 400 a 700 €/mq. Il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Perugia (1° trimestre 2023) per zone periferiche presenta una forbice da 1.400,00 a 1.800,00 per il nuovo e una forbice da 900,00 a 1.100,00 €/mq per il ristrutturato. ;

Altre fonti di informazione: Le offerte delle varie agenzie immobiliari presentano, per tipologie simili di abitazioni al centro di San Gemini e periferia, un valore medio di circa 1.000,00€/mq. Per la specifica zona Località Osteria e dintorni un valore medio di circa 950,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani abitabili	54,00	€ 1.250,00	€ 67.500,00
n.2 balconi	3,90	€ 1.250,00	€ 4.875,00
cantina	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.500,00
Valore corpo			€ 75.500,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 85.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO	60,40	€ 85.500,00	€ 85.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.825,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, manutenzioni:	€ 8.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 325,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.000,00
---	--------------------

Lotto: 003 - autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Loc. Osteria, Via Giulio Noccioli n. 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- OMISSIS ---. - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS ---, foglio 9, particella 858, subalterno 16, indirizzo loc. Osteria n. 327, piano S1, comune San Gemini, categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, superficie 35 mq, rendita € 91,05

Conformità catastale:

Non sono state individuate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile sito in una palazzina composta da tre corpi, in un quartiere residenziale di una lottizzazione, nella prima periferia del Comune di Sangemini a circa 1,5 km dalla porta di ingresso della Sangemini storica.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bocciodromo

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus di linea a circa m 500

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla curatela del fallimento n. 16/2022 del Tribunale di Terni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione della Convenzione Edilizia del 29/09/2002. Atto a rogito del notaio Luciano Clericò del 26/09/2002, a favore del Comune di San Gemini e contro la Soc. --- OMISSIS ---, in cui la soc. --- OMISSIS --- si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con obblighi dei futuri acquirenti degli immobili risultanti negli atti di vendita.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/10/2006/2908 ; Note: L'ipoteca era contro 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720, da cui sono originate la particella 858. Gli immobili in esecuzione sono pervenuti per atto di scissione alla due società sottoposte alla presente procedura esecutiva immobiliare.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 16.000.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 09/10/2006 ai nn. 50941/8664; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/2006/3106 ; Note: L'ipoteca era riferita allo stesso titolo della ipoteca trascritta al n. 2908 e contro i medesimi 12 immobili tra cui un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720. Venivano ad essere modificati soltanto le condizioni per l'erogazione del mutuo, precisate nel prospetto D..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marche S.p.a. contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4.400.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini GianLuca in data 20/01/2010 ai nn. 56758/12530; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2010/111 ; Note: L'ipoteca era contro n. 2 immobili: un terreno distinto al foglio 9 di Sangemini part. 720, da cui è derivata la particella 858, e la attuale particella in esecuzione n. 785, entrambe al foglio 9 di Sangemini.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 13000.00; Importo capitale: € 9600.00 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 02/11/2018 ai nn. 900-2018; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/04/2019/378 ; Note: L'ipoteca riguarda le particelle 858 sub 5 (appartamento) e la particella 858 sub 16 (box auto e cantina)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito fondiario Centroitalia contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 19.140.000,00; Importo capitale: € 9.570.000,00 ; A rogito di notaio Clericò Luciano in data 26/09/2002 ai nn. 124466; Iscritto/trascritto a Terni in da-

ta 28/09/2002/1998 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata con le trascrizioni n. 1263 e 1264 del 10-08-2022 limitatamente agli appartamenti part.IIe 721 sub 16 e 737 sub 6 e dell'autorimessa part. 721 sub 9. Essendo stato superato il ventennio dal 28-09-2002 l'ipoteca deve ritenersi inefficace.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- S.r.l.; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del data 04/11/2021 ai nn. 1655 iscritto/trascritto a Terni in data 16/12/2021 ai nn

- Pignoramento a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- S.r.l.; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del data 04/03/2022 ai nn. 317 iscritto/trascritto a Terni in data 05/04/2022 ai nn. ti a favore e contro, i beni oggetto di pignoramento sono i medesimi del pignor iscritto in data 16/12/2021 con il numero di R.P. 10558..

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMISSIS ---. ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/12/2022 ai nn. 22 iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2023 ai nn. /978;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Il condominio non risulta costituito. Tuttavia per i soli box auto, comprensivi di cantina, è stata redatta una tabella generale per la determinazione delle quote relative a lavori/spese della corsia garage comune. Allo specifico sub 16 sono attribuiti 90,10 millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- per 1/4 Fanello Manlio per 1/4 dal 27/07/1980 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 27/01/1981, ai nn. 6 vol. 556.

Titolare/Proprietario: Conti Marcello per 1/4 Conti Maria Luisa per 1/4 dal 29/01/1990 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 25/07/1990, ai nn. 89/vol.131.

Note: L'eredità è stata accettata con trascrizione di accettazione tacita di eredità del 28/09/2002 n. RP 6900.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- dal 28/09/2002 al 25/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 26/09/2002, ai nn. 124453; trascritto a Terni, in data 28/09/2002, ai nn. /6901.

Note: I beni compravenduti erano rate di terreno individuate alle particelle 509 - 511 - 512 - 513. Dalla particella 511 hanno originato le particelle in esecuzione.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- dal 25/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 25/05/2015, ai nn. 29167/15700; trascritto a Terni, in data 28/05/2015, ai nn. /3446 - 3447.

Note: Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3446, alla soc. --- OMISSIS --- venivano assegnati n. 14 immobili tra cui: particelle 858 sub 4 - 6 - 20 - 22 del Catasto fabbricati e la particella 785 del Catasto terreni, tutti al foglio 9 di Sangemini. Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3447, alla soc. --- OMISSIS --- venivano assegnati n. 15 immobili tra cui: particelle 858 sub 5 - 10 - 16 - 19 - 21 del Catasto fabbricati, tutti al foglio 9 di Sangemini.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4670

Intestazione: --- OMISSIS ---

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare lotto H nella lottizzazione convenzionata Ciminiano.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 4670

Abitabilità/agibilità in data 15/05/2012 al n. di prot. 259

NOTE: La DIA è stata depositata a seguito di Lottizzazione convenzionata località Cimignano di San Gemini, approvata con D.C.C. n. 35 del 13/09/02, unitamente alla Convenzione edilizia. In data 15/04/09 è stata presentata una Variante di piano attuativo, con riduzione della volumetria da 2300 mc a 1423 mc. effettivamente costruita per 1421 mc. Il lotto H è conforme alla Variante al P.L. La comunicazione di fine lavori è stata acquisita al protocollo in data 01-02-2012 con il n. 573.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Le zone di completamento B sono destinate alla residenza. Oltre la residenza sono compatibili nel limite massimo del 25% anche destinazioni direzionali, esercizi commerciali di vicinato, laboratori artigianali, etc.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per la lottizzazione privata in loc. Cimignano di San Gemini
Estremi delle convenzioni:	atto del notaio Luciano Clericò del 26/09/02 rep. 124465; trascritto alla Conservatoria di Terni il 28/09/202 al n. 6905
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costruzione di un bocciodromo, cessione al Comune di San Gemini delle aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO vedi note

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall'ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall'arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo dell'arch. Bergonzi risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi del 2002 indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23, si prevedono costi di regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 2.000,00 per box auto e cantina.

Spese di completamento e manutenzione presunte: **€ 2.000,00**

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto la variante al P.L. è da ritenersi come pratica sospesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**

Trattasi di autorimessa e cantina siti in una palazzina di tre piani in declivio. L'edificio risulta composto da tre corpi. L'autorimessa e cantina de quo sono posti al piano seminterrato. L'immobile è composto dall'autorimessa di circa mq 24 netti e dalla cantina di circa mq 17. Dette superfici sono al lordo dell'ingombro dei pilastri in c.a.. La superficie lorda complessiva di circa 44 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- OMISSIS ---.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in cui si trovano i vari lotti si presenta in condizioni sufficienti, fatta eccezione per i rattoppi di intonaco in prossimità

dei due corpi scala. Da sottolineare la situazione delle rampe delle scale che, laddove risulta mancante la copertura di protezione, sono investite dalle acque meteoriche, che scorrono liberamente sui gradini e infiltrano sui muri sottostanti alla rampa, con degradazione di intonaco e tinteggiatura. Gli immobili dello specifico lotto, laddove ispezionabili, si trovano in condizioni discrete.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco premiscelato condizioni: sufficienti Note: Si individuano alcune infiltrazioni di acqua meteorica sulle scale esterne di accesso unitamente a interventi di manutenzione senza ritinteggiatura dell'intonaco.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: vasistas materiale: ferro condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità Note: Per l'ingombro dei materiali stipati non è stato possibile verificare l'esistenza di un quadro elettrico.
-----------	---

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto comprende le particelle 858 sub 16. Il calcolo delle superfici lorde ragguagliate comprende tutte le

superfici della particella.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup reale lorda	18,00	0,25	4,50
autorimessa	sup lorda di pavimento	26,00	0,50	13,00
		44,00		17,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle entrate; Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia; inserzioni di agenzie immobiliari su internet.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI (2° semestre 2022) in fascia periferica, zona D1, per le abitazioni civili normali presenta una forbice da 800,00 a 1150,00€/mq. Per i box auto una forbice da 400 a 700 €/mq. Il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Perugia (1° trimestre 2023) per zone periferiche presenta una forbice da 1.400,00 a 1.800,00 per il nuovo e una forbice da 900,00 a 1.100,00 €/mq per il ristrutturato. .

8.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.875,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina	4,50	€ 1.250,00	€ 5.625,00
autorimessa	13,00	€ 1.250,00	€ 16.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.875,00

Valore corpo	€ 21.875,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.875,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	17,50	€ 21.875,00	€ 21.875,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.281,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 406,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.000,00
---	--------------------

Lotto: 004 - terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in San Gemini (TR) frazione: Loc. Osteria.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- OMISSIS ---. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS ---, sezione censuaria San Gemini, foglio 9, particella 693, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3435, reddito dominicale: € 10,64, reddito agrario:

€ 5,32

Conformità catastale:

Non sono state individuate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

sito in San Gemini (TR) frazione: Loc. Osteria, Via Giulio Noccioli n. 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- OMISSIS ---. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS ---. , sezione censuaria San Gemini, foglio 9, particella 786, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,72

Conformità catastale:

Non sono state individuate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreni posizionati a nord della lottizzazione Cimignano di San Gemini.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bocciodromo

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus di linea a circa m 500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in San Gemini (TR),

Libero

Identificativo corpo: B

sito in San Gemini (TR),

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito fondiario Centroitalia contro , --- OMISSIS ---; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 19.140.000,00; Importo capitale: € 9.570.000,00 ; A rogito di notaio Clericò Luciano in data 26/09/2002 ai nn. 124466; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2002/1998 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata con le trascrizioni n. 1263 e 1264 del 10-08-2022 limitatamente agli appartamenti part.lla 721 sub 16 e 737 sub 6 e dell'autorimessa part. 721 sub 9. Essendo stato superato il ventennio dal 28-09- 2002 l'ipoteca deve ritenersi inefficace.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori --- OMISSIS ---. ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/12/2022 ai atti/trascritto a Terni in data 07/02/2023 ai nn. /978;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori --- OMISSIS ---. ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/12/2022 ai atti/trascritto a Terni in data 07/02/2023 ai nn. /978;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in San Gemini (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in San Gemini (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- per 1/4 Fanello Manlio per 1/4 dal 27/07/1980 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 27/01/1981, ai nn. vol. 556 n. 6.

Note: La trascrizione della registrazione all'UR è stata effettuata alla Conservatoria dei RR.II. con nota n. 1896 del 03-04-1981.

Titolare/Proprietario: Conti Marcello per 1/4 Conti Maria Luisa per 1/4 dal 29/01/1990 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Roma, in data 25/07/1990, ai nn. 89/vol.131.

Note: La trascrizione della denuncia di successione, presso la Conservatoria dei RR.II. non è stata

rinvenuta.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- dal 26/09/2002 al 25/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 26/09/2002, ai nn. 124455; trascritto a Terni, in data 28/09/2002, ai nn. /6903.

Note: I beni compravenduti erano rate di terreno individuate alle particelle 693 - 166/A - 694 - 166/B.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS ---. dal 25/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 25/05/2015, ai nn. 29167/15700; trascritto a Terni, in data 28/05/2015, ai nn. /3446 - 3447.

Note: Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3446, alla soc. --- OMISSIS --- venivano assegnati n. 14 immobili tra cui: particelle 858 sub 4 - 6 - 20 - 22 del Catasto fabbricati e la particella 785 del Catasto terreni, tutti al foglio 9 di Sangemini. Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3447, alla soc. --- OMISSIS --- venivano assegnati n. 15 immobili tra cui: particelle 858 sub 5 - 10 - 16 - 19 - 21 del Catasto fabbricati, tutti al foglio 9 di Sangemini.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- per 1/4 Fanello Manlio per 1/4 dal 27/07/1980 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 27/01/1981, ai nn. vol. 556 n. 6.

Note: Presso la Conservatoria dei RR.II. è presente la trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" atto del notaio Luciano Clericò rep. 124453 del 26/09/2002 , relativo alle particelle di terreno n. 509 - 511. A favore dei sig.ri --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e contro la sig.ra --- OMISSIS --- . Atto trascritto al n. 7087 del 12/08/2021.

Titolare/Proprietario: Conti Marcello per 1/4 Conti Maria Luisa per 1/4 dal 29/01/1990 al 26/09/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Roma, in data 25/07/1990, ai nn. 89/vol.131.

Note: Presso la Conservatoria dei RR.II. è presente la trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" atto del notaio Luciano Clericò rep. 82434 del 28/03/1996 , relativo alle particelle di terreno n. 509 - 511 - 512 - 513. A favore dei sig.ri Conti Marcello e Conti Maria Luisa e contro la sig.ra Liviantoni Iolanda. Atto trascritto al n. 6900 del 28/09/2002.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- dal 26/09/2002 al 25/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 26/09/2002, ai nn. 124453; trascritto a Terni, in data 28/09/2002, ai nn. /6901.

Note: I La attuale rata di terreno 786 era porzione della particella 511.

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS ---. dal 25/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Clericò Vincenzo, in data 25/05/2015, ai nn. 29167/15700; trascritto a Terni, in data 28/05/2015, ai nn. /3446 - 3447.

Note: Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3446, alla soc. --- OMISSIS --- venivano assegnati n. 14 immobili tra cui: particelle 858 sub 4 - 6 - 20 - 22 del

Catasto fabbricati e la particella 785 del Catasto terreni, tutti al foglio 9 di Sangemini. Nella scissione della --- OMISSIS ---, trascritta con RP 3447, alla soc. --- OMISSIS ---. venivano assegnati n. 15 immobili tra cui: particelle 858 sub 5 - 10 - 16 - 19 - 21 del Catasto fabbricati, tutti al foglio 9 di Sangemini.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Le zone DTE sono zone turistico recettive - di espansione. Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo. La destinazione ammessa è per esercizi ricettivi alberghieri e non, attività di ristorazione. Risultano compatibili con destinazioni ricettive di tipo sociale , quali alloggi per anziani o nuclei di cura.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 6,50 - 18
Volume massimo ammesso:	non superiore a mc 5000.
Residua potenzialità edificatoria:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Le zone di completamento B sono destinate alla residenza. Oltre la residenza sono compatibili nel limite massimo del 25% anche destinazioni direzionali, esercizi commerciali di vicinato, laboratori artigianali, etc.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m 12,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Il terreno per la sua conformazione isolatamente non è edificabile.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Si precisa che detta particelle di terreno n. 786 era ricompresa all'interno delle Convenzione edilizia stipulata tra il Comune di San Gemini e la --- OMISSIS --- del 26/09/2002 come porzione della particella 509, ma che successivamente fu frazionata in part. 709 con frazionamento del 22/08/2003. Successivamente frazionata nella attuale 786 in data 05/06/2006. Trattasi di un reliquato che, in data 2002 era porzione di una costruenda strada vicinale, successivamente abolita nel vigente PRG. Pertanto detta area si ritiene come non sottoposta alla Convenzione del 2002.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di terreno situato a nord della lottizzazione Cimignano, a sinistra del bocciodromo e a confine con il campo da calcio del Comune di San Gemini. .

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- OMISSIS ---.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.435,00**

il terreno risulta di forma trapezoide ed orografia in declivio

Stato di manutenzione generale: incolto

Condizioni generali dell'immobile: il terreno allo stato risulta incolto e senza manutenzione del verde..

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto comprende la particella 693 del foglio 9 di San Gemini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	3.435,00	1,00	3.435,00
		3.435,00		3.435,00

Descrizione: di cui al punto **B**

Trattasi di una piccola rata di terreno, a confine con la particella n. 693 .

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di --- **OMISSIS** ---.- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS --

-Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia in declivio

Stato di manutenzione generale: incolto

Condizioni generali dell'immobile: il terreno allo stato risulta incolto e senza manutenzione del verde..

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La particella 786 è confinante con la particella 693 del foglio 9 di San Gemini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	200,00	1,00	200,00
		200,00		200,00

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esecuzione, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia; inserzioni di agenzie immobiliari su internet.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni presenta un prezzo di vendita delle aree edificabili entro una forbice da 60,00 a 110,0 €/mq edificabili. Nella fattispecie l'area è molto penalizzata sia dalla distanza dal centro storico, sia dalla presenza a confine del campo sportivo del Comune di Sangemini. Incide, inoltre negativamente, l'intenzione del Comune di Sangemini di modificare le destinazioni urbanistiche della zona di Cimignano e dintorni. Pertanto si stima l'area ad un valore cautelativo pari a circa il 45% del minimo (60,00 €/mq), corrispondenti a circa 33,00 €/mq. .

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.355,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.435,00	€ 33,00	€ 113.355,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 113.355,00

Valore corpo	€ 113.355,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.355,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.355,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	200,00	€ 33,00	€ 6.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.600,00
Valore corpo			€ 6.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		3.435,00	€ 113.355,00	€ 113.355,00
B		200,00	€ 6.600,00	€ 6.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.993,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -1.961,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.000,00
---	---------------------

Data generazione:
24-05-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio

TRIBUNALE DI TERNI

ALLEGATI PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO N. 16/2022

PRIMA PARTE

Giudice dott. Francesca Grotteria

Tecnico incaricato: dott. ing. Lucio Cardaio

Iscritto all'Albo della Provincia di terni al n. 335

Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 72

Con studio in Terni Via Carrara n. 10

Email: ing.luciocardaio@gmail.com

Allegati prima parte:

- 1) estratti di mappa;
- 2) elaborato planimetrico;
- 3) visura storica part. 858 catasto terreni;

Lotto n. 1:

- 4) planimetria catastale part. Sub 5;
- 5) Planimetria catastale part. Sub 21;
- 6) visura storica part. 858 sub 5;
- 7) visura storica part. 858 sub 21;

Lotto n. 2:

- 8) planimetria catastale part. Sub 10;
- 9) Planimetria catastale part. Sub 19;
- 10) visura storica part. 858 sub 10;
- 11) visura storica part. 858 sub 19;

Lotto n. 3:

- 12) planimetria catastale part. 858 sub 16;
- 13) visura storica part. 858 sub 16;

Lotto n. 4:

- 14) visura storica catasto terreni part. 693;
- 15) visura storica catasto terreni part. 786;
- 16) certificato di destinazione urbanistica part. 693

- 17) tabella quote condominiali millesimali di garage e cantine;
- 18) Stralcio P.R.G.;
- 19) Certificato di agibilità del 15-05-2012;

- 20) Dichiarazione Fine lavori del 02-02-2012;
- 21) Collaudo strutture del 01-02-2012;
- 22) Convenzione edilizia rep. 124465-2002;
- 23) Stralcio D.I.A. e allegati prot. 4670 del 26-05-2009;

Terni li 22/05/23

l'Esperto alla stima

Dott. ing. Lucio Cardaio