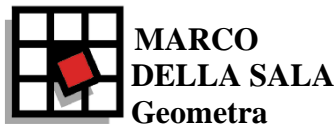




ALLEGATO N°9



ELABORATO PERITALE CON OMISSIS



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE 91/2024
(Cartabia)

promossa da:

OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS

Giudice **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode **Dott.ssa Patrizia CIANCHINI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. MARCO DELLA SALA***
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117V- P.iva 01730200555
Studio: Terni Strada di Piedimonte, 23
Cellulare: 3296356974
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni lì 11 MARZO 2025

L'ESPERTO
GEOM. MARCO DELLA SALA

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Dott.ssa Patrizia CIANCHINI
L'esperto: Geom. Marco DELLA SALA

Lotto N°1

- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di San Gemini (TR), Via I. Trovajoli n.10 – Scala A Piano Secondo - Int.8
- Fg. 9 particella 817 Sub.10 Cat. A/2

A) **Quota pari a 1/1 della piena proprietà di OMISSIS, nato a OMISSIS**, di un appartamento di civile abitazione sito in Comune di San Gemini (TR), Via I. Trovajoli n°10 – Scala A – Piano Secondo – Interno 8, costituito da: Ingresso, Disimpegno, Soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini (TR) con i seguenti identificativi:

- **Foglio 9 particella 817/sub.10**, Via Giulio Noccioli n°10 (oggi Via I. Trovajoli n.10) – Scala A – Piano Secondo – int.8 – cat A/2, cl. 6[^], vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq 78, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 73, **Rendita € 280,18**;
- **Si precisa che il fabbricato di cui è parte l'immobile in esame è stato edificato all'interno di una particella di terreno censito in catasto al Foglio 9 particella 817 ENTE URBANO di MQ. 1.423 insieme ad altro fabbricato identificato con lo stesso numero di particella.**
- **Si precisa che risultano “ Beni Comuni Non Censibili “ a tutti i subalterni dei due fabbricati i Sub. 1 – 2 – 11 – 22 e 31 (Cfr. All.to 2 Documentazione catastale).**
- **Si precisa che l'accesso al lotto avviene attraverso la strada pubblica (Via I. Trovajoli) che risulta censita al Catasto Terreno con la particella 788 del Fg.9 di MQ. 4.840 ancora intestata alla OMISSIS e che dovrà essere ceduta al Comune di San Gemini con tutte le opere di urbanizzazione primaria in essa contenute.**

Il fabbricato di civile abitazione di cui è parte il bene immobile in esame è articolato su tre livelli fuori terra (Terra, Primo e Secondo) con appartamenti residenziali oltre ad un piano Interrato con Garage e Cantine.

All'appartamento si accede dall'androne condominiale del civico n°10 prospiciente la strada comunale Via I. Trovajoli attualmente identificata al catasto terreni al Fg.9 con la particella 788.

L'abitazione ubicata al secondo piano è raggiungibile sia dalla scala che dall'ascensore condominiali e si compone di Ingresso, Disimpegno, Soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola, bagno e due balconi.

- L'appartamento al piano secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 73,00**; i due balconi allo stesso piano una superficie complessiva di mq **14,50**;

L'unità immobiliare sopra descritta risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini (TR) come segue:

- **Appartamento ad uso Abitativo - F.9 part.817 sub.10** cat A/2, cl.6, vani 3,5, Via Giulio Noccioli (oggi Via I Trovajoli) n.10, P.2 – Scala A – Int.8, Superficie Catastale Mq. 78; totale escluse le aree scoperte Mq. 73 - Rendita: **Euro 280,18**

Catastalmente in proprietà di: OMISSIS, nato a OMISSIS, per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Derivante per Variazione toponomastica del 06/07/2022 dal F.9 part.817 sub.10, cat A/2, cl.6, di vani 3,5,

- Derivante per Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.9 part.817 sub.10, cat A/2, cl.6, di vani 3,5;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 23/12/2008 dal F.9 part.817 sub.10, cat A/2, cl.6, di vani 3,5, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 11/09/2008.

SI RIPOSTA PER COMPLETEZZA DEI PASSAGGI ULTRAVENTENNALI LA STORICA CATASTALE DEL CATASTO TERRENI RELATIVA ALL' ENTE URBANO (Particella 817)

• F.9 part.817, ENTE URBANO, di mq 1.423;

- Derivante per Tipo Mappale del 29/08/2008 dal F.9 part.719, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 1.423;
- Derivante per Frazionamento del 22/08/2003 dal F.9 part.511, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 22.595 (che comprende le particelle 509-512-513-697-698-702);
- Derivante per Variazione del 22/08/2003 dal F.9 part.511, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 11.950;
- Derivante per Frazionamento del 25/02/1988 dal F.9 part.511, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 12.850;
- Derivante per Frazionamento del 12/02/1988 dal F.9 part.167, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 22.650, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona residenziale di mantenimento e conservazione vicina al Centro Storico, Loc. Cimignano (Osteria) , Via Trovajoli, raggiungibile dalla S.R. 79 che collega il Comune di San Gemini a quello di Terni.

Il centro storico del Comune di San Gemini (TR) dista 1,5 Km. mentre dalla città di Terni dista 13 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona residenziale.

Collegamenti pubblici (km): L'abitazione dista circa 500 mt dal punto più vicino servito dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento attualmente risulta occupato dal Sig.:

- OMISSIS residente presso l'immobile di che trattasi.
- In Forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato in data OMISSIS con il quale veniva stabilito sia per l'appartamento che per il box auto un canone di locazione mensile pari ad OMISSIS (come dichiarato dal conduttore al Custode Giudiziario e sottoscritto nel verbale di primo accesso redatto dallo stesso custode (Cfr. Verbale di primo accesso del 28/01/2025 All.to n.1)

Il Sig. OMISSIS, conduttore dell'immobile in questione, presente al sopralluogo del giorno 28/01/2025 ore 18,35, ha concesso l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva sia allo scrivente ed al proprio collaboratore di studio Arch. OMISSIS che al Custode Giudiziario Dott. Patrizia CIANCHINI. (Cfr. Verbale di primo accesso del 28/01/2025 All.to n.1)

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: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Vedi formalità appresso descritte

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

N.B. Il Sig. OMISSIS occupa l'immobile in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato in data OMISSIS. (Cfr. Verbale di Primo Accesso (All.to 1)

PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA n.2908 del 10/10/2006 (Concessione a garanzia di finanziamento): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la OMISSIS.

IMMOBILE: Tra le altre consistenze immobiliari, sito in Comune di Sangemini e distinto al:

- F.9 part.719 di mq 1.423.

Con annotamento n.1132 del 06/05/2010 (Frazionamento in quota):

Unità Negoziale 6)

IMMOBILI: Siti in Comune di Sangemini e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 e sub.18.

Ipoteca € 164.220,00 – Capitale € 82.110,00 .

IPOTECA VOLONTARIA n.3160 del 28/10/2006 (Concessione a garanzia di finanziamento): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la OMISSIS.

IMMOBILE: Tra le altre consistenze immobiliari, sito in Comune di Sangemini e distinto al:

- F.9 part.719 di mq 1.423.

Con annotamento n.1133 del 06/05/2010 (Frazionamento in quota):

Unità Negoziale 6)

IMMOBILI: Tra le altre consistenze immobiliari, siti in Comune di Sangemini e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 e sub.18.

Ipoteca € 164.220,00 – Capitale € 82.110,00 .

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE n.1293 del 04/10/2018: Altro atto emesso OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Sangemini (TR) e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 cat A/2;

- F.9 part.816 sub.18 cat C/6.

PIGNORAMENTO n.6664 del 30/07/2024: Atto Giudiziario emesso OMISSIS, a favore di OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Sangemini (TR) e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 cat A/2;

- F.9 part.816 sub.18 cat C/6.

CONVENZIONE formalità n. 6905 del 28/09/2002 : Convenzione Edilizia per atto a rogito Not. OMISSIS , gravante sulle particelle distinte al F.9 nn. 509 – 511 – 513 – 701 – 699 – 698 – 702 e 694 , per il cui contenuto si rimanda alla nota allegata .

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 21/01/2025

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stato edificato in forza di;

- 1) Piano Attuativo di iniziativa privata per lottizzazione convenzionata di un'area edificabile sita in Comune di San Gemini Loc. Cimignano – progetto Lotto “G” adottato con delibera di C.C. n°21 del 06/05/2002 ed approvato con delibera di C.C. n°35 del 13/09/2002.
- 2) Convenzione Urbanistica Rep. 124465 del 26/09/2002 a rogito Notaio OMISSIS;
- 3) D.I.A. Prot. 9940 del 19/12/2006 per realizzazione Fabbricato Residenziale – Intervento di cui all'Art.13 della L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da Piano Attuativo n°35 del 13/09/2002 ai sensi dell'art.20 comma 1 lettera a)

5

N.B. – In data 11/05/2011 con Prot. 2913 è stata rilasciata dal Comune di Sangemini (TR) l'Autorizzazione di Agibilità per tutto il fabbricato dal subalterno 1 al subalterno 40 della particella 817 del fg.9;

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Gemini (TR) dei titoli edilizi sopra indicati e le relative tavole grafiche, confrontati con lo stato di fatto interamente rilevato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente non si evidenziano difformità rispetto all'ultimo progetto assentito, (D.I.A. Prot. 9940 del 19/12/2006), (Cfr. Planimetria di rilievo All.to n.3)

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Sangemini (TR) in data 25/02/2025, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

PER TUTTO QUANTO SOPRA DETTO LO SCRIVENTE RITIENE DI POTER DICHIARARE LA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura dell'immobile da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità catastali:

- a) Risulta errata l'identificazione toponomastica: da Via GIULIO NIOCCIOLI (errato) a Via TROVAJOLI (corretto).

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Al fine di allineare la rappresentazione catastale dell'immobile in questione dovrà essere presentata una pratica per l'aggiornamento dell'identificazione toponomastica il cui costo complessivo, è stato ipotizzato in € 300,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da quanto riferito dal conduttore dell'immobile per il fabbricato di cui sono parte i beni immobili oggetto della presente relazione risulta essere stato costituito un condominio **amministrato dalla OMISSIS** alla quale lo scrivente ha inoltrato in data 25/02/2025 con la quale veniva chiesto di indicare, oltre ai millesimi di proprietà

della presente unità immobiliare, anche e soprattutto eventuali insoluti condominiali e spese straordinarie e/o ordinarie già deliberate.

(Cfr. Richiesta Amministratore di Condominio All.to n. 10)

La suddetta richiesta alla data della stesura della presente relazione non ha avuto alcun esito di risposta.

Ulteriori avvertenze:

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **limitatamente** (adattabile)
- Attestazione Prestazione Energetica: Per gli immobili di cui al lotto al momento del sopralluogo non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica in quanto inesistente.

Dagli accertamenti preliminari effettuati al momento del sopralluogo si presume che la Classe Energetica di competenza è presumibilmente la Classe "F"

Per la corretta classificazione dovrà essere redatto al fine del futuro trasferimento il relativo attestato di prestazione energetica APE, previsto dalla vigente normativa di riferimento.

Il Costo di detta prestazione ammonta a complessivi **€. 300,00 oltre IVA ed oneri di legge.**

- Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati **NON RISULTA TRASCRITTA NESSUNA** documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità
- Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo al debitore esecutato, è stata effettuata dall'Esperto, formale richiesta pec alla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni e rilasciata dallo stesso Tribunale la richiesta Certificazione in data 21/02/2025 dal quale si evince che **ALLA DATA SUDETTA NON RISULTANO ISCRITTI PROCEDIMENTI CIVILI.** (Cfr. All.to n. 7)

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

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

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO

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

PROVENIENZA

Per formalità n.6901 e 6902 del 28/09/2002 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, per i diritti di ¼ di piena proprietà ciascuno, vendevano alla OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti terreni siti in Comune di San Gemini e distinti al F.9 part.509-511-512-513.

Per formalità n.6130 del 02/08/2012 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà vendeva al Sig. OMISSIS che acquistava in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle seguenti porzioni del fabbricato di nuova costruzione, edificato dalla società venditrice ed

insistente sul LOTTO contraddistinto con la lettera “G”, sito nel Comune di San Gemini, Località Cimignano, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, scala A, interno 8, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini al F.9 particella 817 sub.10, cat A/2, cl.8, di vani 3,5;
- locale ad uso autorimessa, scala A, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini al F.9 part.817 sub.18, cat C/6, cl.4, di mq 23. (Cfr. All.to n.6 – Atto di Provenienza).

N.B. Con tutti i patti e condizioni come da atto .

7

6. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stato edificato in forza di:

- 1) Piano Attuativo di iniziativa privata per lottizzazione convenzionata di un'area edificabile sita in Comune di San Gemini Loc. Cimignano – progetto Lotto “G” adottato con delibera di C.C. n°21 del 06/05/2002 ed approvato con delibera di C.C. n°35 del 13/09/2002.
- 2) Convenzione Urbanistica Rep. 124465 del 26/09/2002 a rogito Notaio OMISSIS;
- 3) D.I.A. Prot. 9940 del 19/12/2006 per realizzazione Fabbricato Residenziale – Intervento di cui all'Art.13 della L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da Piano Attuativo n°35 del 13/09/2002 ai sensi dell'art.20 comma 1 lettera a)

N.B. – In data 11/05/2011 con Prot. 2913 è stata rilasciata dal Comune di Sangemini (TR) l'Autorizzazione di Agibilità per tutto il fabbricato dal subalterno 1 al subalterno 40 della particella 817 del fg.9;

(Cfr. Allegato n° 4 Convenzione urbanistica – Titoli Edilizi – Agibilità)

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti e consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di San Gemini (TR) in data 25/02/2025, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Descrizione

Lotto n.1

- Appartamento di Civile Abitazione in San Gemini (TR), Via I. Trovajoli n°10 – Scala A
Piano 2° - Interno 8

8

A. Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo della scala A, individuato con numero di interno 8, di un fabbricato residenziale sito in Comune di San Gemini (TR), Via Trovajoli n.10

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto della presente consulenza insiste su terreno identificato nel Catasto Terreni nel Comune di San Gemini (TR) al **Fg. 9 p.lla 817** della Superficie Catastale Totale tra coperto e scoperto di Mq.1.423.

L'unità immobiliare in oggetto ha i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio 9 particella 817 subalterno 10**, Via Trovajoli n°10 – Scala A – Piano 2° - Int.8 - **cat A/2, cl. 6[^], vani 3,5**, Superficie Catastale Totale mq 78, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 73, **Rendita € 280,18**;
- L'appartamento presenta un'altezza pari a Ml.2,74 ed è così articolata:
 - Ingresso, disimpegno, Soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno e due balconi realizzate sugli opposti fronti Nord e Sud. (Cfr. Planimetria catastale e planimetria di rilievo Allegati 2 e 3).

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava in buono stato di conservazione, affittato e parzialmente mobiliato.

Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente per il Comune di San Gemini (TR) il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto ricade in Zona "B1" – residenziale di mantenimento e conservazione.

N.B.: - Per le specifiche del PRG adottato si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale Ragguagliata (mq)
Appartamento (P.2)	Sup. lorda	73,00	1,00	73,00
Balconi (P.2°)	Sup. lorda	14,50	0,25	3,63
Sommano		87,50		76,63

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.
- Strutture verticali:* materiale: **C.A.**, condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Scale:* ascensore e scale condominiali in C.A. e muratura.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno, condizioni: normali.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.
- Pareti esterne:* materiale: murature materiale non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura - condizioni: buone per quanto visionabile.
- Pavim. Esterna:* materiale: zone carrabili con massetto in C.A. condizioni: buone
- Rivestimento:* Bagno e angolo cottura, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: Buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta unica a battente tipo blindato , materiale: legno, condizioni: normali.
- Pavim. Interna:* materiale: Gres porcellanato, condizioni: normali.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: videocitofono; condizioni: buone.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, gas metano per la cucina e caldaia murale esterna per riscaldamento e acqua calda sanitaria, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

<i>Fognatura:</i>	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: Gas metano con caldaia murale ad incasso ubicata nella terrazza lato soggiorno - diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra presumibilmente nella Classe F. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato complessivo del dell'appartamento in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui il bene da stimare si trova all'attualità.

In modo particolare non si è tenuto conto del contratto di locazione di cui sopra si è detto.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale ragguagliata. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: Ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica e la posizione che lo rende discretamente appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

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

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

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

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato del fabbricato in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio nella Provincia di Terni.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito normale, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile anche se con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi modesta e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

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

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso per determinare i coefficienti di ragguaglio o ponderazione lo scrivente ha tenuto conto di una serie di ulteriori fattori che possono diminuire o aumentare quelli precedentemente indicati che sono da ritenersi indicativi.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI).

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare considerato libero da pregiudizievoli e da contratti di locazione in essere, si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento considerato libero.

8.3. Valutazione corpi

Lotto N°1

Appartamento di civile abitazione in San Gemini, Via Trovajoli n.10 - Piano Secondo Scala A Int.8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili ragguagliate:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale ragguagliata mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Appartamento (P.2°)	73,00	950,00	69.350,00
Balconi (P.2°)	3,63	950,00	3.448,50
<u>Totale</u>	<u>76,63</u>		<u>72.798,50</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento di civile abitazione sito in Sangemini (TR), Via I. Trovajoli n.10 Scala "A" – Piano secondo – Int.8	Mq 87,50	€ 72.798,50	€ 72.798,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15% dell'intero** per differenza tra una vendita in libero mercato e la vendita forzata dell'immobile per oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

	€. 10.919,78
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia,	€. 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 300,00
- Costi per i ripristini delle opere non sanabili	€. 0,00
- Spese condominiali complessive insolute alla data odierna: Lo scrivente precisa che alla data di stesura della presente relazione l'Amministratore di condominio non ha fornito nessuna indicazione rispetto alla richiesta formulata (Cfr, All.to 10)	
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.	€. 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
- Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. che dovrà essere redatta prima della vendita:	€. 300,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°1

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, compreso il costo di ripristino ante opera delle parti abusive con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 61.878,72

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale e dell'APE a carico dell'acquirente:

€ 61.278,72

Relazione lotto 001 creata in data 11/03/2025

Codice documento: EI-24-0000091-001

Lotto N°2

- Box Auto con cantina sito in Comune di San Gemini (TR), Via Trovajoli n.10 – Scala A Piano Interrato
- Fg. 9 particella 817 Sub.18 Cat. C/6

14

- A) **Quota pari a 1/1 della della piena proprietà di OMISSIS nato a OMISSIS** di un box auto con cantina sito in Comune di San Gemini (TR), Via Trovajoli n°10 – Scala “A” Piano interrato costituito da un ampio locale autorimessa con annessa cantina.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini (TR) con i seguenti identificativi:

- **Foglio 9 particella 817 sub.18**, Via Giulio Noccioli n°10 (oggi Via I. Trovajoli n.10) – Scala A – Piano Interrato (S1) **cat C/6, cl. 4[^], Mq. 23**, Superficie Catastale Totale mq 25, **Rendita €.** 51,08;
- **Si precisa che il fabbricato di cui è parte l'immobile in esame è stato edificato all'interno di una particella di terreno censito in catasto al Foglio 9 particella 817 ENTE URBANO di MQ. 1.423 insieme ad altro fabbricato identificato con lo stesso numero di particella.**
- **Si precisa che risultano “ Beni Comuni Non Censibili “ a tutti i subalterni dei due fabbricati i Sub. 1 – 2 – 11 – 22 e 31 (Cfr. All.to 2 Documentazione catastale).**
- **Si precisa che l'accesso al piano interrato avviene attraverso la rampa carrabile prospiciente la strada pubblica (Via I. Trovajoli) che risulta censita al Catasto Terreno con la particella 788 del Fg.9 di MQ. 4.840 ancora intestata alla OMISSIS e che dovrà essere ceduta al Comune di San Gemini con tutte le opere di urbanizzazione primaria in essa contenute**

Il fabbricato di civile abitazione di cui è parte il bene immobile in esame è articolato su tre livelli fuori terra (Terra, Primo e Secondo) con appartamenti residenziali oltre ad un piano Interrato con Garage e Cantine.

In Box Auto ubicata al piano interrato è raggiungibile sia dalla scala che dall'ascensore condominiali che dalla rampa carrabile prospiciente la via pubblica (Via I. Trovajoli) e si compone di un locale ad uso autorimessa e da una cantina comunicante internamente con questo e sviluppa una superficie pari a **Mq.20,50** il garage e **Mq. 3,50** la cantina,

L' unità immobiliare sopra descritta risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini (TR) come segue:

- **Box Auto - F.9 part.817 sub.18 cat C/6, cl.4[^], Mq. 23** Via Giulio Noccioli (oggi Via I. Trovajoli) n.10, P.S1– Scala A – Superficie catastale Mq.25 - R.C. €. 51,08

Catastalmente in proprietà di : OMISSIS, nato a OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Derivante per Variazione toponomastica del 06/07/2022 dal F.9 part.817 sub.18, cat C/6, cl.4, di mq 23;
- Derivante per Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.9 part.817 sub.18, cat C/6, cl.4, di mq 23;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 23/12/2008 dal F.9 part.817 sub.18, cat C/6, cl.4, di mq 23, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 11/09/2008.

SI RIPORTA PER COMPLETEZZA DEI PASSAGGI ULTRAVENTENNALI LA STORICA CATASTALE DEL CATASTO TERRENI RELATIVA ALL' ENTE URBANO (Particella 817)

- **F.9 part.817, ENTE URBANO, di mq 1.423;**

- Derivante per Tipo Mappale del 29/08/2008 dal F.9 part.719, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 1.423;
- Derivante per Frazionamento del 22/08/2003 dal F.9 part.511, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 22.595 (che comprende le particelle 509-512-513-697-698-702);
- Derivante per Variazione del 22/08/2003 dal F.9 part.511, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 11.950;
- Derivante per Frazionamento del 25/02/1988 dal F.9 part.511, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 12.850;
- Derivante per Frazionamento del 12/02/1988 dal F.9 part.167, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 22.650, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971

4. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona residenziale di mantenimento e conservazione vicina al Centro Storico, Loc. Cimignano (Osteria) , Via I. Trovajoli, raggiungibile dalla S.R. 79 che collega il Comune di San Gemini a quello di Terni.

Il centro storico del Comune di San Gemini (TR) dista 1,5 Km. mentre dalla città di Terni dista 13 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona residenziale.

Collegamenti pubblici (km): L'abitazione dista circa 500 mt dal punto più vicino servito dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

Il Box Auto attualmente risulta occupato dal Sig.:

- OMISSIS residente presso l'immobile di che trattasi.

In Forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato in data OMISSIS con il quale veniva stabilito sia per l'appartamento che per il box auto un canone di locazione mensile pari ad OMISSIS (come dichiarato dal conduttore al Custode Giudiziario e sottoscritto nel verbale di primo accesso redatto dallo stesso custode (Cfr. Verbale di primo accesso del 28/01/2025 All.to n.1)

Il Sig. **OMISSIS**, conduttore dell'immobile in questione, presente al sopralluogo del giorno 28/01/2025 ore 18,35, ha concesso l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva sia allo scrivente ed al proprio collaboratore di studio Arch. OMISSIS che al Custode Giudiziario Dott. Patrizia CIANCHINI. (Cfr. Verbale di primo accesso del 28/01/2025 All.to n.1)

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: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Vedi formalità appresso descritte

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

N.B. Il Sig. OMISSIS occupa l'immobile in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato in data OMISSIS. (Cfr. Verbale di Primo Accesso (All.to 1)

PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA n.2908 del 10/10/2006 (Concessione a garanzia di finanziamento): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la OMISSIS.

IMMOBILE: Tra le altre consistenze immobiliari, sito in Comune di Sangemini e distinto al:
- F.9 part.719 di mq 1.423.

Con annotamento n.1132 del 06/05/2010 (Frazionamento in quota):

Unità Negoziale 6)

IMMOBILI: Siti in Comune di Sangemini e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 e sub.18.

Ipoteca € 164.220,00 – Capitale € 82.110,00 .

IPOTECA VOLONTARIA n.3160 del 28/10/2006 (Concessione a garanzia di finanziamento): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la OMISSIS.

IMMOBILE: Tra le altre consistenze immobiliari, sito in Comune di Sangemini e distinto al:
- F.9 part.719 di mq 1.423.

Con annotamento n.1133 del 06/05/2010 (Frazionamento in quota):

Unità Negoziale 6)

IMMOBILI: Tra le altre consistenze immobiliari, siti in Comune di Sangemini e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 e sub.18.

Ipoteca € 164.220,00 – Capitale € 82.110,00 .

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE n.1293 del 04/10/2018: Altro atto emesso OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Sangemini (TR) e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 cat A/2;

- F.9 part.816 sub.18 cat C/6.

PIGNORAMENTO n.6664 del 30/07/2024: Atto Giudiziario emesso OMISSIS, a favore di OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Sangemini (TR) e censiti al:

- F.9 part.816 sub.10 cat A/2;

- F.9 part.816 sub.18 cat C/6.

CONVENZIONE formalità n. 6905 del 28/09/2002 : Convenzione Edilizia per atto a rogito Not. OMISSIS , gravante sulle particelle distinte al F.9 nn. 509 – 511 – 513 – 701 – 699 – 698 – 702 e 694 , per il cui contenuto si rimanda alla nota allegata .

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 21/01/2025

6.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

6.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stato edificato in forza di;

- 4) Piano Attuativo di iniziativa privata per lottizzazione convenzionata di un'area edificabile sita in Comune di San Gemini Loc. Cimignano – progetto Lotto “G” adottato con delibera di C.C. n°21 del 06/05/2002 ed approvato con delibera di C.C. n°35 del 13/09/2002.
- 5) Convenzione Urbanistica Rep. 124465 del 26/09/2002 a rogito Notaio OMISSIS;
- 6) D.I.A. Prot. 9940 del 19/12/2006 per realizzazione Fabbricato Residenziale – Intervento di cui all'Art.13 della L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da Piano Attuativo n°35 del 13/09/2002 ai sensi dell'art.20 comma 1 lettera a)

17

N.B. – In data 11/05/2011 con Prot. 2913 è stata rilasciata dal Comune di Sangemini (TR) l'Autorizzazione di Agibilità per tutto il fabbricato dal subalterno 1 al subalterno 40 della particella 817 del fg.9;

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Gemini (TR) dei titoli edilizi sopra indicati e le relative tavole grafiche, confrontati con lo stato di fatto interamente rilevato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente non si evidenziano difformità rispetto all'ultimo progetto assentito, (D.I.A. Prot. 9940 del 19/12/2006), (Cfr. Planimetria di rilievo All.to n.3)

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Sangemini (TR) in data 25/02/2025, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

PER TUTTO QUANTO SOPRA DETTO LO SCRIVENTE RITIENE DI POTER DICHIARARE LA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura dell'immobile da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità catastali:

- Risulta errata l'identificazione toponomastica: da Via GIULIO NIOCCOLI (errato) a Via TROVAJOLI (corretto).

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Al fine di allineare la rappresentazione catastale dell'immobile in questione dovrà essere presentata una pratica per l'aggiornamento dell'identificazione toponomastica il cui costo complessivo, è stato ipotizzato in € 300,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da quanto riferito dal conduttore dell'immobile per il fabbricato di cui sono parte i beni immobili oggetto della presente relazione risulta essere stato costituito un condominio **amministrato dalla OMISSIS** alla quale lo

scrivente ha inoltrato in data 25/02/2025 con la quale veniva chiesto di indicare, oltre ai millesimi di proprietà della presente unità immobiliare, anche e soprattutto eventuali insoluti condominiali e spese straordinarie e/o ordinarie già deliberate.

(Cfr. All.to n. 10)

La suddetta richiesta alla data della stesura della presente relazione non ha avuto alcun esito di risposta.

Ulteriori avvertenze:

- Attestazione Prestazione Energetica: Per gli immobili di cui al lotto **NON NECESSITA PER LEGGE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati **NON RISULTA TRASCRITTA NESSUNA** documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità
- Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo al debitore esecutato, è stata effettuata dall'Esperto, formale richiesta pec alla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni e rilasciata dallo stesso Tribunale la richiesta Certificazione in data 21/02/2025 dal quale si evince che **ALLA DATA SUDDETTA NON RISULTANO ISCRITTI PROCEDIMENTI CIVILI.** (Cfr. All.to n. 7)

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

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

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO

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

PROVENIENZA

Per formalità n.6901 e 6902 del 28/09/2002 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, per i diritti di ¼ di piena proprietà ciascuno, vendevano alla OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti terreni siti in Comune di San Gemini e distinti al F.9 part.509-511-512-513.

Per formalità n.6130 del 02/08/2012 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà vendeva al Sig. OMISSIS che acquistava in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle seguenti porzioni del fabbricato di nuova costruzione, edificato dalla società venditrice ed insistente sul LOTTO contraddistinto con la lettera "G", sito nel Comune di San Gemini, Località Cimignano, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, scala A, interno 8, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini al F.9 particella 817 sub.10, cat A/2, cl.8, di vani 3,5;
- locale ad uso autorimessa, scala A, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini al F.9 part.817 sub.18, cat C/6, cl.4, di mq 23. (Cfr. All.to n.6 – Atto di Provenienza)

N.B. Con tutti i patti e condizioni come da atto .

8. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate è stata stato edificato in forza di;

- 7) Piano Attuativo di iniziativa privata per lottizzazione convenzionata di un'area edificabile sita in Comune di San Gemini Loc. Cimignano – progetto Lotto “G” adottato con delibera di C.C. n°21 del 06/05/2002 ed approvato con delibera di C.C. n°35 del 13/09/2002.
- 8) Convenzione Urbanistica Rep. 124465 del 26/09/2002 a rogito Notaio OMISSIS;
- 9) D.I.A. Prot. 9940 del 19/12/2006 per realizzazione Fabbricato Residenziale – Intervento di cui all'Art.13 della L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da Piano Attuativo n°35 del 13/09/2002 ai sensi dell'art.20 comma 1 lettera a)

19

N.B. – In data 11/05/2011 con Prot. 2913 è stata rilasciata dal Comune di Sangemini (TR) l'Autorizzazione di Agibilità per tutto il fabbricato dal subalterno 1 al subalterno 40 della particella 817 del fg.9;

(Cfr. Allegato n° 4 Convenzione urbanistica – Titoli Edilizi – Agibilità)

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti e consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Sangemini (TR) in data 25/02/2025, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Descrizione

Lotto n.2

- Box Auto con cantina sito in San Gemini (TR), Via Trovajoli n°10 – Scala A - Piano Interrato

B. Box auto con annessa cantina comunicante internamente posto al piano interrato della scala A, di un fabbricato residenziale sito in Comune di San Gemini (TR), Via Trovajoli n.10

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto della presente consulenza insiste su terreno identificato nel Catasto Terreni nel Comune di San Gemini (TR) al **Fg. 9 p.lla 817** della Superficie Catastale Totale tra coperto e scoperto di Mq.1.423.

L'unità immobiliare in oggetto ha i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio 9 particella 817 subalterno 18**, Via Trovajoli n°10 – Scala A – Piano Interrato - **cat C/6, cl. 4^, di Mq. 23** Superficie Catastale Totale mq 25, **Rendita Catastale € 51,08**;
- Il Box Auto presenta un'altezza pari a Ml.2,55 ed è così articolata:
 - Locale autorimessa al quale si accede dalla porta carrabile basculante in lamiera zincata comunicante internamente con la cantina .(Cfr. Planimetria catastale e planimetria di rilievo Allegati 2 e 3).Al momento del sopralluogo il Box Auto risultava in buono stato di conservazione.

Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente per il Comune di San Gemini (TR) il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto ricade in Zona “B1” – residenziale di mantenimento e conservazione.

N.B.: - Per le specifiche del PRG adottato si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale Ragguagliata (mq)
Box Auto (p.S1)	Sup. lorda	20,50	1,00	20,50
Cantina (p.S1)	Sup. lorda	3,50	1,00	3,50
Sommano		24,00		24,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: C.A. , condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Scale:</i>	ascensore e scale condominiali in C.A. e muratura. Rampa carrabile in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: carrabile basculante, materiale: lamiera zincata, condizioni: normali.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia:
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature materiale non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura - condizioni: buone per quanto visionabile.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: zone carrabili con massetto in C.A. condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	Assente
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: Basculante carrabile , materiale: lamiera zincata, condizioni: normali.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: Cls tipo industriale, condizioni: normali.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	Assente
<i>Gas:</i>	Assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: a canalina esterna, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
<i>Idrico:</i>	Assente
<i>Termico:</i>	Assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°2:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato complessivo del dell'appartamento in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui il bene da stimare si trova all'attualità.

In modo particolare non si è tenuto conto del contratto di locazione di cui sopra si è detto.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale ragguagliata. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: Ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica e la posizione che lo rende discretamente appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

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

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

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

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato del fabbricato in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio nella Provincia di Terni.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito normale, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile anche se con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi modesta e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della

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

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

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso per determinare i coefficienti di ragguaglio o ponderazione lo scrivente ha tenuto conto di una serie di ulteriori fattori che possono diminuire o aumentare quelli precedentemente indicati che sono da ritenersi indicativi.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI).

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare considerato libero da pregiudizievoli e da contratti di locazione in essere, si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento considerato libero.

8.3. Valutazione corpi

Lotto N°2

Box Auto con cantina sito in San Gemini (TR), Via I. Trovajoli n°10 – Scala A - Piano Interrato
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili ragguagliate:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale ragguagliata mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Box Auto P.S1	20,50	475,00	9.737,50
Cantina P.S1	3,50	475,00	1.662,50
<u>Totale</u>	<u>24,00</u>		<u>11.400,00</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva Ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Box Auto con cantina sito in Sangemini (TR), Via Trovajoli n.10 Scala “A” – Piano Interrato	24,00	€ 11.400,00	€ 11.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15% dell'intero** per differenza tra una vendita in libero mercato e la vendita forzata dell'immobile per oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

	€. 1.710,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia,	€. 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 300,00
- Spese condominiali complessive insolute alla data odierna: Lo scrivente precisa che alla data di stesura della presente relazione l'Amministratore di condominio non ha fornito nessuna indicazione rispetto alla richiesta formulata (Cfr, All.to 10)	
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.	€. 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
- Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. che dovrà essere redatta prima della vendita:	non necessita

8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°2

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, compreso il costo di ripristino ante opera delle parti abusive con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 9.690,00



-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:

€ 9.390,00

Relazione lotto 002 Creata in data 11/03/2025

Codice documento: EI-24-0000091-002

L'esperto
Geom. Marco Della Sala