



## **TRIBUNALE DI TERNI CIVILE**

### **Esecuzione Forzata**

**promossa da:  
OMISSIS**

**N. Gen . Rep. 35/2020**

***Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Esperto Stimatore: Geom. Marco Ubaldi  
Custode: Avv. Emanuela Martinelli***

1

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98  
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557  
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356981  
Email: [m.ubaldi@m5studio.it](mailto:m.ubaldi@m5studio.it)  
Pec: [marco.ubaldi@geopec.it](mailto:marco.ubaldi@geopec.it)*

## **ELABORATO PERITALE LOTTO 1**

**(AGGIORNAMENTO PERITALE DISPOSTO CON  
UDIENZA DEL 29/01/2025)**

Premesso che con udienza del 29/01/2025 il G.E. ha disposto aggiornamento della originaria perizia redatta in data 23/07/2021 con Codice documento: E141-20-00035-001, lo scrivente ha proceduto ad effettuare aggiornamento ipocatastale alla data del 25/02/2025 come riportato nel punto 4, Vincoli ed Oneri Giuridici, inserendo nei dati catastali i Beni Comuni non Censibili, censiti al N.C.E.U. del Comune di Otricoli al Fg. 4 p.lla 398 sub 1-2-3-13-14-23 e procedendo infine ad aggiornare la valutazione tenendo conto delle considerazioni in appresso esposte.

**Lotto 001**  
**Fabbricato cielo terra in corso di costruzione ad uso residenziale/commerciale sito in**  
**Otricoli, Via Roma – Via T. Sillani**  
**F. 4 p.lla 398 sub vari.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato da cielo terra in corso di costruzione ad uso residenziale/commerciale sito in Otricoli, Via Roma – Via T. Sillani così come in appresso descritto ai seguenti punti:

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a garage/autorimesse posti al piano primo seminterrato con rampa di accesso dal piano secondo seminterrato da Via T. Sillani SNC.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.4, in corso di costruzione**, Via T. Sillani SNC, (P.S2.-P.S1.), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita è costituita da n. 17 garage, n. 2 posti auto, locale tecnico e camminamenti/rampa e aereazione al piano primo seminterrato e risulta essere porzione di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**B.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a magazzino, non delimitato nel suo perimetro che risulta essere parte integrante di una più ampia autorimessa posta al piano secondo seminterrato con rampa di accesso da Via T. Sillani SNC.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.9**, cat C/2, cl.3, di mq 13, Via T. Sillani SNC, (P.S2.); in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.9, cat C/2, cl.3, di mq 13; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.9 cat C/2, cl.3, di mq 11; Derivante per Variazione del 27/04/2015

dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita individua una rata di forma triangolare, non delimitata in loco, parte di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso autorimessa/posti auto coperti al piano secondo seminterrato, che risulta essere porzione di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**C.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a posto auto coperto, parte integrante di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso autorimessa posto al piano secondo seminterrato con rampa di accesso dal medesimo da Via T. Sillani SNC.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.11, in corso di costruzione**, Via T. Sillani SNC, (P.S2.), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita è composta da n. 15 garage, n. 1 posti auto e spazi di aereazione al piano secondo seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**D.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente ad uso residenziale (che verrà denominata Palazzina A), composta da vari appartamenti per civile abitazioni (non ultimati) dislocati su quattro livelli (P.1-2-3 e 4), con androne e vano scala comune ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato.

L'accesso principale avviene dalla Via Roma, e successivo passaggio su piazza ad uso pubblico censita con il Fg. 4 part.lla 398 sub 12.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.15, in corso di costruzione**, Via Roma SNC, (P.S1.-P.T.-P.S2.-P.1.-P.2.-P.3.), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; - Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita nel dettaglio allegato è composta da un androne di ingresso posto al piano terra sul lato sud del fabbricato, mediante vano scala ed ascensore (impianto

attualmente assente, presente solo il vano); con accesso pedonale si accede ai piani superiori che risultano essere costituiti:

Al piano primo si rilevano tre appartamenti:

- Interno 1 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 2 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 3 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazze;

al piano secondo si rilevano tre appartamenti:

- Interno 4 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 5 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 6 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazze;

al piano terzo si rilevano tre appartamenti:

- Interno 7 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 8 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 9 articolato su due piani così costituiti; da ingresso, due camere, due bagni e terrazzo, mediante vano scala interno è possibile accedere al piano quarto composto da un ampio locale ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazza.

Per la porzione immobiliare al piano quarto è previsto anche l'accesso esclusivo al piano mediante vano ascensore.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**E.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente costituita da vari locali a destinazione commerciale ubicati al piano primo seminterrato con scale di collegamento ai piani terra e secondo seminterrato, parte integrante di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale.

L'accesso ai medesimi avviene dal piano terra, lato via Via Roma e successivo passaggio su corte comune p.lla 398 sub 18 e vano scala sub 16 posto sul lato nord del fabbricato e dal piano secondo seminterrato dalla Via T. Sillani e successivo passaggio su are p.lla 398 sub 2 e vani scala sub 16 posto sul lato est del fabbricato.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.16, in corso di costruzione**, Via Roma SNC, (P.S1.-P.T.-P.S2.), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come è censita, è derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita, nel dettaglio, è composta da una galleria di ingresso a servizio di n. 5 locali commerciali, un magazzino e un locale tecnico posti al piano primo seminterrato.

Tutti i locali commerciali sono dotati di bagno.

Il tutto si presenta al rustico con tutte le finiture al grezzo e/o incomplete, dovuto al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato assentito.

(cfr. all.to 1 doc. fotografica)

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**F.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente ad uso residenziale (che verrà denominata Palazzina Porzione B), composta da vari appartamenti per civile abitazioni (non ultimati) dislocati su quattro livelli (P.1-2-3 e 4), con androne e vano scala comune ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato.

L'accesso principale avviene dalla Via Roma, e successivo passaggio su piazza ad uso comune censita con il Fg. 4 part.lla 398 sub 12.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.17, in corso di costruzione**, Via Roma SNC, (P.S1.-P.T.-P.S2.-P.1.-P.2.-P.3.), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare, così come è censita nel dettaglio, è composta da un androne di ingresso posto al piano terra sul lato sud del fabbricato, si accede pedonalmente ai piani superiori da vano scala ed ascensore (impianto attualmente assente, presente solo il vano); al piano primo si rilevano quattro appartamenti:

- Interno 1 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo;
- Interno 2 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazzi;
- Interno 3 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due terrazzi;
- Interno 4 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e terrazzo;

al piano secondo sono presenti quattro appartamenti:

- Interno 5 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo;
- Interno 6 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazzi;
- Interno 7 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due terrazzi;
- Interno 8 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e terrazzo;

al piano terzo sono presenti tre appartamenti:

- Interno 9 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 10 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 11 articolato su due piani così costituiti, da ingresso, due camere, due bagni e terrazzo, mediante vano scala interno è possibile accedere al piano quarto composto da un ampio locale ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazza.

Per la porzione immobiliare al piano quarto è previsto anche l'accesso esclusivo al piano mediante vano ascensore.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**G.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a lastrico solare posto al piano terra.

L'accesso principale avviene dalla Via Roma.

Detto lastrico è utilizzato come da collegamento e accesso alle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.18, lastrico solare**, di mq 375, Via Roma SNC, (P.T.), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

**H.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da un locale a destinazione commerciale, ubicato al piano terra, parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte p.lla 398 sub 12 oppure passaggio su corte p.lla 398 sub 18

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.19, in corso di costruzione**, Via Roma, SNC, (P.T.), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.19 cat C/1, cl.3, di mq 122; Derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.19, cat C/1, cl.3, di mq 135;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.19 cat C/1, cl.3, di mq 122; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita nel dettaglio, è composta da un locale commerciale posto al piano terra.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Attualmente detto locale, non è delimitato su un lato, quindi risulta unito di fatto con altro locale commerciale censito al sub 20.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**I.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da un locale a destinazione commerciale, parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte p.lla 398 sub 12 oppure passaggio su corte p.lla 398 sub 18

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.20, in corso di costruzione**, Via Roma SNC, (P.T), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.20 cat C/1, cl.3, di mq 165; Derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.20, cat C/1, cl.3, di mq 165;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.20 cat C/1, cl.3, di mq 149; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare, così come censita nel dettaglio, è composta da un locale commerciale posto al piano terra.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Attualmente detto locale, non è delimitato su due lati, quindi risulta unito di fatto con altri locali commerciali censiti al sub 19 e sub 21.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**J.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da un locale a destinazione commerciale, parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte p.lla 398 sub 12 oppure passaggio su corte p.lla 398 sub 18

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.21, in corso di costruzione**, Via Roma SNC, (P.T), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.21 cat C/1, cl.3, di mq 181; Derivante per Variazione (aggiornamento planimetrico) del 05/07/2017 dal F.4 part.398 sub.21, cat C/1, cl.3, di mq 183; Derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.21, cat C/1, cl.3, di mq 183; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.21 cat C/1, cl.3, di mq 161; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita nel dettaglio è composta da un locale commerciale posto al piano terra.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Attualmente detto locale, non è delimitato su un lato, quindi risulta unito di fatto con altro locale commerciale sub 20.



Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**K.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da un autonomo locale a destinazione magazzino/sgombero, parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte comune p.lla 398 sub 12

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.22**, cat C/2, cl.3, di mq 42, Via Roma SNC, (P.T), in proprietà della OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.22 cat C/2, cl.3, di mq 42; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.22 cat C/2, cl.3, di mq 34; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita nel dettaglio è composta da un locale ad uso magazzino/deposito di forma semicircolare, posto al piano terra.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**Per i suddetti beni sopra descritti dal punto A al punto K per completezza nei passaggi si riportano gli ulteriori antecedenti passaggi catastali da cui sono derivate le suddette consistenze:**

- *F.4 part.179 sub.1, Unità immobiliare soppressa con Demolizione totale del 09/11/2011 e derivante dal F.4 part.179 sub.1 cat B/4, cl.U, di mq 764, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 28/01/1998.*

- *F.4 part.179 sub.2, Unità immobiliare soppressa con Demolizione totale del 09/11/2011 e derivante dal F.4 part.179 sub.2 cat C/2, cl.2, di mq 70, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 28/01/1998.*

- *F.4 part.179 sub.3, Unità immobiliare soppressa con Demolizione totale del 09/11/2011 e derivante dal F.4 part.179 sub.3 cat C/2, cl.2, di mq 30, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 28/01/1998.*

**Per i suddetti beni sopra descritti dal punto A al punto K, si riporta per completezza dei passaggi ultraventennali la storica catastale del relativo Ente Urbano.**

- *F.4 part.398 Ente Urbano* di mq 2.016 (che comprende il F.4 particelle 413-415);
- Derivante per Tipo Mappale del 09/04/2015 dal F.4 part.398, Ente Urbano di mq 280;
- Derivante per Tipo Mappale del 03/11/2011 dal F.4 part.179, Ente Urbano di mq 280;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/1998 dal F.4 part.179, Ente Urbano di mq 280;
- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.179, PASCOLO, cl.1, di mq 280;



- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.460, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.
- *F.4 part.413 Unità immobiliare soppressa* e unita al F.4 part.398, con Tipo Mappale del 09/04/2015 derivante dal F.4 part.413, PASCOLO, cl.1, di mq 742;
- Derivante per Frazionamento del 09/04/2015 dal F.4 part.357, PASCOLO, cl.1, di mq 770;
- Derivante per Frazionamento del 19/01/2006 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.775;
- Derivante per Frazionamento del 22/04/1989 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.880;
- Derivante per Variazione d'ufficio del 26/01/1973 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.060;
- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.460, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.
- *F.4 part.415 Unità immobiliare soppressa* e unita al F.4 part.398, con Tipo Mappale del 09/04/2005 derivante dal F.4 part.415, PASCOLO, cl.1, di mq 994;
- Derivante per Frazionamento del 09/04/2015 dal F.4 part.358, PASCOLO, cl.1, di mq 1.005;
- Derivante per Frazionamento del 19/01/2006 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.775;
- Derivante per Frazionamento del 22/04/1989 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.880;
- Derivante per Variazione d'ufficio del 26/01/1973 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.060;
- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.460, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.

**N.B.: Come indicato in premessa, di seguito, vengono elencati e descritti catastalmente i beni comuni non censibili (B.C.N.C.):**

- Porzione immobiliare – BCNC – Ingresso Coperto comune ai sub 6-7-11, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.1, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Ingresso Coperto comune ai sub 8-10-16, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.2, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Ingresso Coperto comune ai sub 6-7-8-11, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.3, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Area Destinata a Parcheggio comune ai sub 8-10-16, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.13, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Rampa di Accesso comune ai sub 4-6-7-11, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.14, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Pozzo Luce comune ai sub 15-17, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.23, Partita A** - Via Roma snc (Piani 1-2-3-4).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato cielo terra in corso di costruzione ad uso residenziale/commerciale sito in Otricoli, Via Roma – Via T. Sillani.

**Caratteristiche zona:** residenziale e commerciale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi limitati. La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Orte, Narni, Calvi dell'Umbria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Stifone e le Gole del Nera, Narni (antica Narnia).

**Attrazioni storiche:** Parco Archeologico di Otricoli - Il Porto dell'olio

**Principali collegamenti pubblici (km):** autobus (0,1)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto risultano liberi.

Si riporta in appresso per ulteriore chiarezza quanto disposto per il locale censito al fg. 4 p.la 398 sub 10 , bene costituente il Lotto 2 .

Il G.E. facendo seguito alla relazione del Custode Giudiziario del 29/01/2021 ed alle richieste del OMISSIS del 25/01/2021, con decisione del 07/02/2021 autorizzava il OMISSIS all'occupazione del locale fino alla data di emanazione dell'ordine di liberazione e a renderlo fruibile, secondo le modalità indicate nella comunicazione del 25/01/2021.

Nel dispositivo del 07/02/2021 veniva specificato che il OMISSIS poteva utilizzare il locale in oggetto, al fine di poterne usufruire, per fini assistenziali, nell'ambito dell'emergenza Covid 19, come deposito di derrate alimentari riservate alle famiglie in difficoltà e rilevato che il medesimo Comune non offriva il pagamento di alcun indennizzo per l'occupazione del medesimo, si impegnava a gestire con barriere e apposita segnaletica l'ingresso della palazzina che risulta abbandonata, nonché a mettere apposite pennellature e a tamponare gli spazi aperti delle finestre.

Il sottoscritto successivamente verificava la effettiva esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato da parte OMISSIS, come segnalato anche al Custode Giudiziario.

## 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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**FORMALITA' n.1053 del 10/02/2011 (Convenzione Edilizia):** atto pubblico amministrativo emesso dal OMISSIS, in data 27/01/2011 rep.1432, a favore del OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena

proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Otricoli e censiti al F.4 part.179 cat B/4, F.4 part.357 (terreno) e F.4 part.358 (terreno).

**FORMALITA' n.3910 del 10/06/2014 (Decreto di ammissione concordato preventivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 07/01/2014 rep.13, a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**FORMALITA' n.279 del 16/01/2015 (Convenzione Edilizia):** atto pubblico amministrativo emesso OMISSIS, in data 27/12/2014 rep.1477, a favore del OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Otricoli e censiti al F.4 part.357 (terreno), F.4 part.358 (terreno) e F.4 part.179 cat B/4.

**N.B.** Come da quadro "D"

Integrazione Convenzione per modifica beni oggetto di permuta, in seguito a presentazione variante al permesso di costruire.

**FORMALITA' n.3503 del 01/06/2015 (Esecuzione in forma specifica):** Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Terni, in data 14/05/2015 rep.5582, a favore della OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Otricoli e censiti al Foglio 4 part.398 Ente Urbano di mq 280 e F.4 part.414 Ente Urbano.

**FORMALITA' n.3901 del 17/06/2015 (Atto unilaterale d'obbligo edilizio):** con atto a rogito del OMISSIS, in data 12/06/2015 rep.29250, la OMISSIS, in ossequio a quanto disposto dall'art.3 della Convenzione con il Comune di Otricoli in data 27/01/2011 rep.1432 vincola ad uso pubblico tutta l'area porticata e libera al piano terra dell'edificio dalla stessa realizzato in Otricoli Via Roma snc posto al secondo piano interrato, censito al F.4 part.398 sub.18 (lastrico solare), porzione dell'edificio dalla stessa realizzato in Otricoli Via Roma snc posta al secondo piano interrato destinato ad ingresso coperto censito al F.4 part.398 sub.2-3 (fabbricato), porzione dell'edificio dalla stessa realizzato in Otricoli, Via Roma snc posto al piano primo interrato che sarà destinato ad ingresso scoperto censito al F.4 part.398 sub.16 (fabbricato).

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

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.1991 del 14/11/2011 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del OMISSIS, in data 11/11/2011 rep.24435, per un totale di € 6.000.000,00 di cui capitale € 3.000.000,00 per la durata di 20 anni a favore di OMISSIS, contro OMISSIS.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398, Ente Urbano;
- F.4 part.398, Ente Urbano di mq 280;
- F.4 part.357-358, terreni.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1454 del 18/11/2016 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale civile di Frosinone, in data 16/09/2016 rep.1955, per un totale di € 12.000,00 di cui capitale € 5.180,20, a favore di OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra le altre numerose consistenze immobiliari, siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.18, lastrico solare.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.201 del 17/02/2017 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Roma, in data 04/09/2015 rep.20425, per un totale di € 30.000,00 di cui capitale € 13.201,01, a favore di OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra le altre numerose consistenze immobiliari, siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.18, lastrico solare;
- F.4 part.398 sub.11, fabbricato in corso di costruzione.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.406 del 29/03/2018 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 21/02/2017 rep.188, per un totale di € 60.000,00 di cui capitale € 32.359,42 a favore di OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra le altre numerose consistenze immobiliari, siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17, fabbricato in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.18, lastrico solare.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.5249 del 23/07/2019:** Atto Giudiziario emesso dall'Unep – Tribunale di Terni, in data 10/06/2019 rep.1299, a favore di OMISSIS.

**Unità Negoziale 1)** contro OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17 in corso di costruzione;

- F.4 part.398 sub.18 lastrico solare.

**Unità Negoziale 2)**

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

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.9 cat C/2;
- F.4 part.398 sub.10 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.19 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.20 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.21 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.22 cat C/2.

**PIGNORAMENTO n.1917 del 30/03/2020:** Atto Giudiziario emesso dall'Unep – Tribunale di Terni, in data 26/02/2020 rep.419, a favore di OMISSIS.

**Unità Negoziale 1)** contro OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.18 lastrico solare.

**Unità Negoziale 2)**

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

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.9 cat C/2;
- F.4 part.398 sub.10 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.19 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.20 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.21 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.22 cat C/2.

**PIGNORAMENTO n.7752 del 14/12/2020:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 20/10/2020 rep.35, a favore di OMISSIS.

**Unità Negoziale 1)**

contro OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17 in corso di costruzione;

- F.4 part.398 sub.18 lastrico solare.

**Unità Negoziale 2)**

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

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.9 cat C/2;
- F.4 part.398 sub.10 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.19 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.20 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.21 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.22 cat C/2.

**PIGNORAMENTO n. 363 del 18/01/2022 :** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 10/11/2021 rep. n. 1772 , a favore di OMISSIS e contro OMISSIS , gravante sugli ENTI COMUNI siti in Comune di Otricoli e censiti al F. 4 part. 398 sub 1 – 2 – 3 - 5 – 6 – 7 – 8 – 12 – 13 – 14 – 23 .

**FORMALITA' n. 3525 del 29/04/2022 ( Accertamento di Avvenuto Acquisto per Intervenuta Usucapione ) :** come da Domanda Giudiziale Tribunale di Terni in data 23/02/2022 rep. n. 917 , a favore OMISSIS e contro il OMISSIS , relativa alle aree , enti urbani e terreni in Comune di Otricoli censiti al F. 4 part. lle 398 – 357 e 358 .

**FORMALITA' n. 7127 del 12/08/2024 ( Sentenza di Acquisto per Usucapione ) :** come da Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 28/06/2024 rep. n. 551 , A favore del OMISSIS e relativa ai terreni ed area urbana in Comune di Otricoli censiti al F. 4 part. lle 357 – 358 e 398 .

**REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 25/02/2025**

4.2.3. Difformità catastali:

**Relativamente agli immobili di cui ai punti da A a L):**

**- Non sono state riscontrate irregolarità:**

Lo stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo, le visure catastali e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati, sia dei locali ad uso residenziale, commerciali e posti auto, sono conformi.

**4.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Il fabbricato della presene procedura risulta essere libero.

Non è stato possibile reperire informazioni utili sull'effettiva esistenza di un condominio che, si presuppone, non sia ancora stato istituito.

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

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

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

## **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **5.1. Attuali proprietari:**

***In proprietà di (Per F.4 part.398 sub.9-10-19-20-21-22):***

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

***In proprietà di (Per F.4 part.398 sub.4-11-15-16-17-18):***

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

### **5.2. Precedenti Proprietari:**

#### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Il OMISSIS risulta essere proprietario catastalmente delle originarie particelle relative ai lotti di che trattasi sin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.**

## **PROVENIENZE**

15

**Per formalità n.1398 del 22/02/2011 (Permuta):** con atto a rogito del OMISSIS, in data 27/01/2011 rep.23241,

### ***Premesso***

Che la OMISSIS si è resa aggiudicataria il 25/11/2008 di un'asta pubblica indetta dal Comune di Otricoli avente ad oggetto la cessione in permuta da parte del Comune di Otricoli di alcuni beni comunali con l'obbligo da parte dell'aggiudicatario di corrispondere a titolo di permuta una porzione immobiliare che verrà realizzata dalla stessa OMISSIS sull'area ceduta posta al piano interrato del costruendo edificio avente ingresso da Via Sillani, nonché un'autorimessa posta al piano interrato del costruendo edificio avente ingresso da Via Sillani delle dimensioni previste dallo stesso edificio oltre ad un'eventuale conguaglio tra la differenza del valore dei beni dati in permuta e il prezzo di aggiudicazione.

### ***Tutto ciò premesso***

#### **Art.1)**

**A)** Il OMISSIS cede a titolo di permuta alla OMISSIS, che acquista:

Piena proprietà del fabbricato da cielo a terra sito in Otricoli composto da 3 unità immobiliari e precisamente:

- locale destinato ad uffici pubblici censito al **F.4 part.179 sub.1** cat B/4 (P.T.);
- locale destinato ad uso magazzino censito al **F.4 part.179 sub.2** cat C/2 (P.S1.);
- locale destinato ad uso magazzino censito al **F.4 part.179 sub.3** cat C/2 (P.S1.);
- terreno costituente corte ed area di sedime del fabbricato di mq 1.050 censito al F.4 part.179-357;
- la volumetria afferente alle particelle di proprietà del predetto OMISSIS site in Otricoli ove sopra, della superficie di 370 mq distinte al F.4 part.362 di mq 50 e F.4 part.360 di mq 320;



- la volumetria ai suoi tempi riservata dal Comune di Otricoli con gli atti di vendita a rogito OMISSIS, in data 22/03/2007 rep.16.221 e in data 02/02/2009 rep.20.079, entrambi a favore della OMISSIS, afferente al terreno sito in Otricoli Via Roma, confinante con proprietà comunale su due lati, Via Roma, Via Sillani, salvo altri, distinto al Catasto Terreni del Comune di Otricoli al F.4 part.358 di mq 1.050.

Dette volumetrie vengono asservite dal OMISSIS a favore dell'area di risulta del fabbricato contraddistinto con le part.179 sub.1, part.179 sub.2 e 179 sub.3 del F.4 e dell'area contraddistinta con la part.357 dello stesso foglio, di proprietà della OMISSIS che come sopra rappresentata, accetta.

**B)** La OMISSIS società a responsabilità limitata con unico socio, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e in diritto cede a pari titolo di permuta al OMISSIS i seguenti beni che la OMISSIS andrà a edificare in Otricoli in Via Roma e precisamente:

- un locale da destinare a distretto sanitario al piano seminterrato sul lato sud Via Sillani della superficie di circa mq 238,50 lordi che verrà realizzato secondo il disciplinare tecnico redatto dall'U.T.C. ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 18/08/2008;
- due box auto della superficie di circa mq 12,5 ciascuno, ed un locale ad uso autorimessa della superficie di circa mq 68,88 lordi da realizzarsi in conformità a quanto stabilito nell'Avviso d'asta Pubblica e nel disciplinare tecnico.

Quanto ceduto in permuta dalla OMISSIS è rappresentato nel progetto che prevede la realizzazione di un intervento ad uso residenziale e servizi, progetto che trovasi depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, stralcio di detto progetto avente ad oggetto quanto dovrà essere realizzato dalla OMISSIS

Il tutto andrà a insistere sull'area di risulta del fabbricato e sull'area come sopra acquistata dalla predetta Società distinta al Catasto Terreni del Comune di Otricoli al Foglio 4 particella 179 e 357.

**Per formalità n.512 del 28/01/2015 (Permuta):** con atto a rogito del OMISSIS, in data 30/12/2014 rep.28706, Permuta a favore del OMISSIS contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti terreni siti in Comune di Otricoli e censiti al **F.4 part.179** (bene futuro) e **F.4 part.357** (bene futuro).

**N.B.**

Come da Quadro "D"

Con la presente, il OMISSIS e la OMISSIS dichiarano che, l'esatta individuazione degli immobili oggetto della permuta di cui alla lettera "b" dell'atto di permuta a rogito OMISSIS in data 27 gennaio 2011 rep.n.23241 registrato a Terni il 21 febbraio 2011 al n.1409 serie 1t e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 22 febbraio 2011 al n. 1398 di formalità e di cui al quadro a della presente, e' la seguente: - un locale da destinare a distretto sanitario al piano terra sul lato sud Via Sillani della superficie di circa mq. 258,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) lordi che sono stati realizzati secondo il disciplinare tecnico redatto dall'u.t.c. ed approvato con delibera di consiglio comunale n. 42 del 18 agosto 2008 e con delibera di giunta comunale n.71/2009; - due posti auto della superficie rispettivamente di circa mq. 18 (diciotto) e 15,40 (quindici virgolaquaranta), ed un locale ad uso autorimessa della superficie di circa mq. 79,70 (settantanove virgola settanta) lordi da realizzarsi in conformità a quanto stabilito nell'avviso d'asta pubblica e nel disciplinare tecnico. quanto ceduto in permuta dalla OMISSIS e' rappresentato nel progetto che prevedeva la realizzazione di un intervento ad uso residenziale e servizi, progetto che si trova depositato agli atti dell'ufficio tecnico comunale, stralcio di detto

progetto avente ad oggetto quanto realizzato dalla OMISSIS trovasi allegato alla delibera di consiglio comunale n.60 del 11 dicembre 2014 a sua volta allegata all'atto trascrivendo sotto la lettera "c". Rimane fermo ed invariato tutto quanto forma oggetto della permuta a rogito OMISSIS in data 27 gennaio 2011 rep.n.23241 registrato a terni il 21 febbraio 2011 al n.1409 serie 1t e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 22 febbraio 2011 ai nn. 1398 e 1399 di formalità, ad eccezione dell'indicazione del piano dei locali asl e dei posti auto e delle superfici, e della data del fine lavori fissata al 31 dicembre 2014.

**Per formalità n.8457 del 28/12/2015 (Compravendita):** Con atto a rogito del OMISSIS, in data 24/12/2015 rep.30024.

#### ***Premesso***

Che la OMISSIS, ha realizzato in parte un fabbricato sito in Otricoli, Via T.Sillani SNC e Via Roma SNC, svolgentesi da cielo a terra e precisamente al Piano secondo interrato, Piano primo interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e Piano Sottotetto destinato in parte a commerciale, ed in parte ad uso abitativo e garage, di cui una parte finita e una parte in corso di costruzione;

Che la OMISSIS, è intenzionata ad acquistare il predetto compendio immobiliare per la parte ancora in costruzione, mentre sempre la OMISSIS è intenzionata ad acquistare il predetto compendio immobiliare per la parte finita per se o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c.

Che in data odierna tra la OMISSIS e la OMISSIS veniva stipulato Preliminare di Compravendita mediante il quale la OMISSIS prometteva di vendere alla OMISSIS un appartamento al P.3 e P.4 sottotetto, n.3 garage e un locale tecnico censiti al **F.4 part.398 sub. 15/p e 17/p** (appartamento), **F.4 part.398 sub. 4/p e 16/p** (3 garage e locale tecnico), il tutto in corso di costruzione che verranno trasferiti alla OMISSIS una volta finiti entro il 31/12/2016.

#### ***Tutto ciò premesso***

#### **Art.1**

La OMISSIS, vendeva sotto le condizioni sospensive di cui in premessa per i diritti di 1/1 di piena proprietà, alla OMISSIS, una parte del complesso immobiliare sito in Otricoli Via T.Sillani SNC e Via Roma SNC, svolgentesi da cielo a terra e precisamente i locali posti al piano secondo interrato, ed al piano terra, destinati a commerciali, e magazzini appresso citati:

**A)** locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c. posto al piano secondo interrato della superficie di circa mq 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.9** cat C/2;

**B)** locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via Roma s.n.c. posto al piano terra della superficie di circa mq 34, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.22** cat C/2;

**C)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c., posto al piano secondo interrato, della superficie di circa mq 65, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.10** cat C/1;

**D)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 122, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.19** cat C/1;

**E)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 149, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.20** cat C/1;

**F)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 161, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.21** cat C/1;

*Dalla consultazione del titolo si rileva quanto segue:*

La OMISSIS dichiara che in ossequio a quanto disposto dall'art.3 della Convenzione con il Comune di Otricoli in data 27/01/2011 a rogito del Segretario Comunale del predetto Comune rep.1432 reg.ta a Terni il 03/02/2011 al n.54 Serie 1, trascritta il 10/02/2011 al n.1053 di formalità, le aree destinate ad area porticata e libera al P.T. dell'edificio della stessa realizzato in Otricoli Via Roma e una porzione dell'Edificio in Via Roma posta al Piano Primo Interrato che sarà destinato ad ingresso coperto ed attualmente censita al F.4 part.398 sub.16, sono state vincolate ad uso pubblico con atto a rogito del OMISSIS trascritto il 17/06/2015 ai n.ri 3899-3900-3901-3902 di formalità.

Gli immobili sono liberi ad accezione di:

- Convenzione del Segretario Comunale del 10/02/2011 al n.1053 di formalità;
- Rettifica Convenzione del 16/01/2015 al n.279 di formalità;
- Ipoteca del 14/11/2011 al n.1991 di formalità;
- Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 27/05/2015 al n.3420 di formalità, a favore della parte acquirente;
- Trascrizione della domanda di Esecuzione specificata del 01/06/2015 al n.3503 di formalità, a favore dell'acquirente;
- Trascrizione dell'atto d'obbligo e cessione gratuita di are al Comune di Otricoli del 17/06/2015 n.3899-3900-3901-3902.
- Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 10/06/2014 al n.3910 di formalità.

*N.B.* Con annotamento n.191 del 03/02/2016 veniva cancellata la condizione sospensiva.

**Per formalità n.8458 del 28/12/2015 (Compravendita):** Con atto a rogito del OMISSIS, in data 24/12/2015 rep.30024.

#### ***Premesso***

Che la OMISSIS, ha realizzato in parte un fabbricato sito in Otricoli, Via T.Sillani SNC e Via Roma SNC, svolgentesi da cielo a terra e precisamente al Piano secondo interrato, Piano primo interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e Piano Sottotetto destinato in parte a commerciale, ed in parte ad uso abitativo e garage, di cui una parte finita e una parte in corso di costruzione;

Che la OMISSIS, è intenzionata ad acquistare il predetto compendio immobiliare per la parte ancora in costruzione, mentre sempre la OMISSIS è intenzionata ad acquistare il predetto compendio immobiliare per la parte finita per se o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c.

Che in data odierna tra la OMISSIS e la OMISSIS veniva stipulato Preliminare di Compravendita mediante il quale la OMISSIS prometteva di vendere alla OMISSIS un appartamento al P.3 e P.4 sottotetto, n.3 garage e un locale tecnico censiti al **F.4 part.398 sub. 15/p e 17/p** (appartamento), **F.4 part.398 sub. 4/p e 16/p** (3 garage e locale tecnico), il tutto in corso di costruzione che verranno trasferiti alla OMISSIS una volta finiti entro il 31/12/2016.

#### ***Tutto ciò premesso***

#### **Art.2**

La OMISSIS, vendeva sotto le condizioni sospensive di cui in premessa per i diritti di 1/1 di piena proprietà, alla OMISSIS, una parte del complesso immobiliare sito in Otricoli Via T.Sillani SNC e Via Roma SNC, svolgentesi da cielo a terra e precisamente al piano primo e secondo interrato, ai piani terra, primo, secondo e terzo e sottotetto destinati ad abitativo a commerciale, magazzini ed autorimesse appresso citati, immobili tutti mancanti di ascensori,

realizzazione di parte della pavimentazione, mancanti di parte di impianto di illuminazione e riscaldamento e di parti di infissi censiti al Comune di Otricoli al **F.4 part.398:**

- **sub.4** (in corso di costruzione);
- **sub.11** (in corso di costruzione);
- **sub.15** (in corso di costruzione);
- **sub.16** (in corso di costruzione);
- **sub.17** (in corso di costruzione);
- **sub.18** (lastrico solare di mq 375).

*Dalla consultazione del titolo si rileva quanto segue:*

La OMISSIS dichiara che in ossequio a quanto disposto dall'art.3 della Convenzione con il OMISSIS in data 27/01/2011 a rogito del Segretario Comunale del predetto Comune rep.1432 reg.ta a Terni il 03/02/2011 al n.54 Serie 1, trascritta il 10/02/2011 al n.1053 di formalità, le aree destinate ad area porticata e libera al P.T. dell'edificio della stessa realizzato in Otricoli Via Roma e una porzione dell'Edificio in Via Roma posta al Piano Primo Interrato che sarà destinato ad ingresso coperto ed attualmente censita al F.4 part.398 sub.16, sono state vincolate ad uso pubblico con atto a rogito del OMISSIS trascritto il 17/06/2015 ai n.ri 3899-3900-3901-3902 di formalità.

Gli immobili sono liberi ad accezione di:

- Convenzione del Segretario Comunale del 10/02/2011 al n.1053 di formalità;
- Rettifica Convenzione del 16/01/2015 al n.279 di formalità;
- Ipoteca del 14/11/2011 al n.1991 di formalità;
- Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 27/05/2015 al n.3420 di formalità, a favore della parte acquirente;
- Trascrizione della domanda di Esecuzione specificata del 01/06/2015 al n.3503 di formalità, a favore dell'acquirente;
- Trascrizione dell'atto d'obbligo e cessione gratuita di are al OMISSIS del 17/06/2015 n.3899-3900-3901-3902.
- Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 10/06/2014 al n.3910 di formalità.

**N.B.** Con annotamento n.191 del 03/02/2016 veniva cancellata la condizione sospensiva.

**Con formalità n.8459 del 28/12/2015 (Preliminare di compravendita):** Con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal OMISSIS, in data 24/12/2015 rep.30025.

***Premesso***

Che la OMISSIS OMISSIS, ha acquistato dalla OMISSIS, in data odierna con atto a rogito OMISSIS rep. n.30024, un complesso immobiliare sito in Otricoli Via T. Sillani snc e Via Roma snc, svolgentesi da cielo a terra e precisamente: piano secondo interrato, piano primo interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e sottotetto, destinato in parte a commerciale, ed in parte ad uso abitativo e garage, di cui una parte in corso di costruzione, di cui fanno parte, anche gli immobili oggetto del presente preliminare;

che tra le parti viene stipulato il presente preliminare di compravendita, in corso di registrazione, mediante il quale la OMISSIS Prometteva di vendere alla OMISSIS un' appartamento al piano terzo e sottotetto affaccio Via Sillani, n.3 garage ed un locale tecnico/magazzino, immobili tutti, che verranno trasferiti alla OMISSIS una volta finiti, e quindi attualmente facenti parte della particella **398 sub.15/p e 17/p del foglio 4** (l'appartamento) e **sub.4/p e sub**

**16/p del foglio 4** (i 3 garage ed il locale tecnico/magazzino) appresso compravenduti, attualmente in corso di costruzione;

tutto ciò premesso

la OMISSIS promette di vendere sotto le condizioni sospensive di cui in premessa, alla OMISSIS società a responsabilità limitata con unico socio che promette di acquistare i seguenti beni immobili e precisamente:

- un appartamento sito in Otricoli Via Roma al piano 3 e sottotetto, della scala A, indicato nel progetto come interno 9, attualmente facente parte delle particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli nn. **398 sub.15/p e sub.17/p del foglio 4**, n.3 garage attualmente facenti parte della particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **n.4/p del foglio 4** ed un locale tecnico/magazzino posto al piano primo interrato, attualmente particella **16/p del foglio 4**, che verranno trasferiti alla OMISSIS una volta finiti.

Gli immobili sono liberi ad accezione di:

- Convenzione del Segretario Comunale del 10/02/2011 al n.1053 di formalità;
- Rettifica Convenzione del 16/01/2015 al n.279 di formalità;
- Ipoteca del 14/11/2011 al n.1991 di formalità;
- Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 27/05/2015 al n.3420 di formalità, a favore della parte acquirente;
- Trascrizione della domanda di Esecuzione specificata del 01/06/2015 al n.3503 di formalità, a favore dell'acquirente;
- Trascrizione dell'atto d'obbligo e cessione gratuita di are al OMISSIS del 17/06/2015 n.3899-3900-3901-3902.
- Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 10/06/2014 al n.3910 di formalità.

**N.B.** Con annotamento n.192 del 03/02/2016 veniva cancellata la condizione sospensiva.

20

**Per formalità n.8523 del 29/12/2015 (Dichiarazione di nomina):** con atto a rogito del OMISSIS, in data 24/12/2015 rep.130250,

***premesse***

Che in data 24/12/2015 con atto a rogito OMISSIS, rep. 30024 in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, la OMISSIS ha acquistato per sé o per persona da nominare, l'immobile appresso descritto; che è quindi intenzione della OMISSIS procedere a nominare quale definitivo acquirente la OMISSIS

***tutto ciò premesso***

perché formi parte integrante e sostanziale del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

**Art.1**

La OMISSIS, sciogliendo la riserva fatta all'articolo 1 dell'atto a rogito OMISSIS in data 24/12/2015, rep.30024, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, dichiara di aver acquistato l'immobile oggetto della vendita di cui all'art.1 detto atto, in nome e per conto della OMISSIS.

La qui pure comparsa OMISSIS accetta la dichiarazione della OMISSIS e riconosce come fatto per suo conto ed a suo nome l'acquisto di una parte del complesso immobiliare sito in Otricoli Via T.Sillani s.n.c. e Via Roma s.n.c., svolgentesi da cielo a terra e precisamente i locali posti al piano secondo interrato, ed al piano terra, destinati a commerciale, e magazzini appresso citati;

**A)** locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c. posto al piano secondo interrato della superficie di circa mq 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.9** cat C/2;

**B)** locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via Roma s.n.c. posto al piano terra della superficie di circa mq 34, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.22** cat C/2;

**C)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c., posto al piano secondo interrato, della superficie di circa mq 65, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.10** cat C/1;

**D)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 122, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.19** cat C/1;

**E)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 149, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.20** cat C/1;

**F)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 161, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.21** cat C/1.

La OMISSIS, conseguentemente, deve ritenersi unico acquirente fin dalla data di acquisto e riconosce inoltre come stipulato a suo nome quanto oggetto dell'art.1 del contratto sopra citato e quindi ritenersi avere, fin dall'origine del contratto, acquistato i diritti e assunto gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

**N.B. Dalla documentazione in atti lo scrivente precisa che, con la formalità n.8523 del 29/12/2015, la OMISSIS acquirente viene denominata OMISSIS, mentre nel Pignoramento Immobiliare trascritto alla formalità n.1917 del 30/03/2020 viene indicata la OMISSIS.**

**Si precisa inoltre che l'intestazione Catastale è stata attribuita alla OMISSIS.**

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare nel suo intero complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 08/07;
- Permesso di Costruire in Variante n. 02/11, pratica edilizia n. 61/2010 prot. 0531 del 27/01/2011 a nome OMISSIS;
- Permesso di Costruire in Variante n. 09/14, pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014 a nome OMISSIS legale rappresentante della OMISSIS.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Il fabbricato ad oggi non è ultimato, e risulta essere parzialmente sprovvisto di tutte le opere di finitura, degli impianti tecnici, e tecnologici, indispensabili per il rilascio del medesimo Certificato.

### 6.1 Conformità urbanistico-edilizia:

In relazione alla complessa situazione urbanistico edilizia del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, si è proceduto inizialmente a visionare tutta la notevole documentazione contenuta nelle numerose cartelle d'archivio del Comune di Otricoli, relative ai titoli abilitativi prima citati.

Si è proceduto poi al confronto delle tavole di progetto con l'attuale ed effettiva consistenza delle unità immobiliari realizzate, mediante rilievo effettuato dal sottoscritto di ogni singola unità immobiliare costituente il fabbricato in esame, evidenziando anche lo Stato di Avanzamento dei lavori delle medesime.

Per quanto sopra si è proceduto anche a produrre adeguata documentazione fotografica a corredo dei numerosi sopralluoghi eseguiti.

Dal sopralluogo si evidenzia che è stata totalmente completata la parte strutturale dell'edificio e che l'impresa costruttrice ha parzialmente effettuato nel suo complesso le opere di tamponatura, tramezzatura ed impiantistiche

che verranno poi definite a SAL con percentuale mancante al fine lavori, meglio descritta nell'allegata tabella B allegata al presente Elaborato Peritale.

I rilievi effettuati ai vari piani, hanno evidenziato che tutte le opere eseguite, sono corrispondenti al progetto allegato al Permesso di Costruire in Variante n. 09/14 pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014, rilasciato dal Comune di Otricoli.

Per quanto sopra, lo scrivente precisa che, ad oggi, il titolo abilitativo di cui sopra, risulta essere scaduto e quindi necessiterà la richiesta dal rilascio di un nuovo titolo abilitativo, limitatamente alla parte di costruzione che deve essere ancora ultimata.

Precisa infine che si è reso necessario rilevare ogni singola unità immobiliare, così come definita nella sua effettiva realizzazione, in quanto i cespiti pignorati risultano essere censiti in corso di costruzione e sprovvisti quindi di singola rappresentazione planimetrica.

Ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo dovrà essere individuata un'area, come previsto dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune, per la realizzazione di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare realizzato; detta cabina di forma tradizionale con struttura prefabbricata dovrà rispondere alle esigenze e alle normative vigenti circa la sua funzionalità.

Dai numerosi sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di redigere un Computo Metrico Estimativo relativo a tutte le opere necessarie per adeguare l'intero fabbricato in oggetto, ai fini della normativa di prevenzione incendi.

Per quanto sopra, si è richiesto al Giudice la possibilità di avvalersi di un Tecnico con specifica competenza in materia, ed il G.E. con dispositivo del 16/02/2021 autorizzava il OMISSIS.

Il Perito OMISSIS, consegnava allo scrivente, il relativo Computo Metrico con una relazione tecnica descrittiva (C.f. Allegato 10).

Dal sopralluogo, è emerso infine, che le terrazze poste sul prospetto Ovest, lato Via Roma, sono state realizzate a distanza non regolamentare dalla Strada Pubblica.

Per il necessario ripristino ai fini della Regolarità Urbanistica Edilizia delle medesime, lo scrivente esperto estimatore ha provveduto a redigere specifico Computo Metrico dei costi necessari per sanare le difformità riscontrate, che è stato sottoposto anche al vaglio dell'Amministrazione Comunale.

Da ultimo, la pratica per il rilascio della Agibilità ad oggi non risulta essere evasa, essendo il fabbricato non ancora ultimato.

I costi totali da sostenere (ad eccezione di quelli relativi alla prevenzione incendi), per tutte le opere di cui sopra (cabina elettrica e ripristino terrazze) ammontano ad **€. 34.252,40.**



## 7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Gli immobili al momento non necessitano degli attestati di prestazione energetica in quanto in parte sono censiti in corso di costruzione, carenti di parte degli elementi necessari (involucro/infissi ed impianti) al fine della determinazione della classe energetica ed in parte pertinenze e annessi censiti come C/2 Magazzini e C/6 Garage che non necessitano.

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica dell'appartamento (di cui ai punti da **A a L**)

### Destinazione urbanistica:

#### A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

P.R.G. – parte strutturale – approvato con DCC n. 03 del 26/01/2008;

P.R.G. – parte operativa – approvato con DCC n. 04 del 26/01/2008;

Variante n. 1 – parte operativa – approvata con DCC n. 64 del 26/11/2008;

Variante n. 2 – parte strutturale – approvata con DCC n. 11 del 23/03/2009;

Variante n. 3 – parte operativa – approvata con DCC n. 8 del 20/05/2009;

Variante n. 4 – parte operativa – approvata con DCC n. 43 del 22/07/2010;

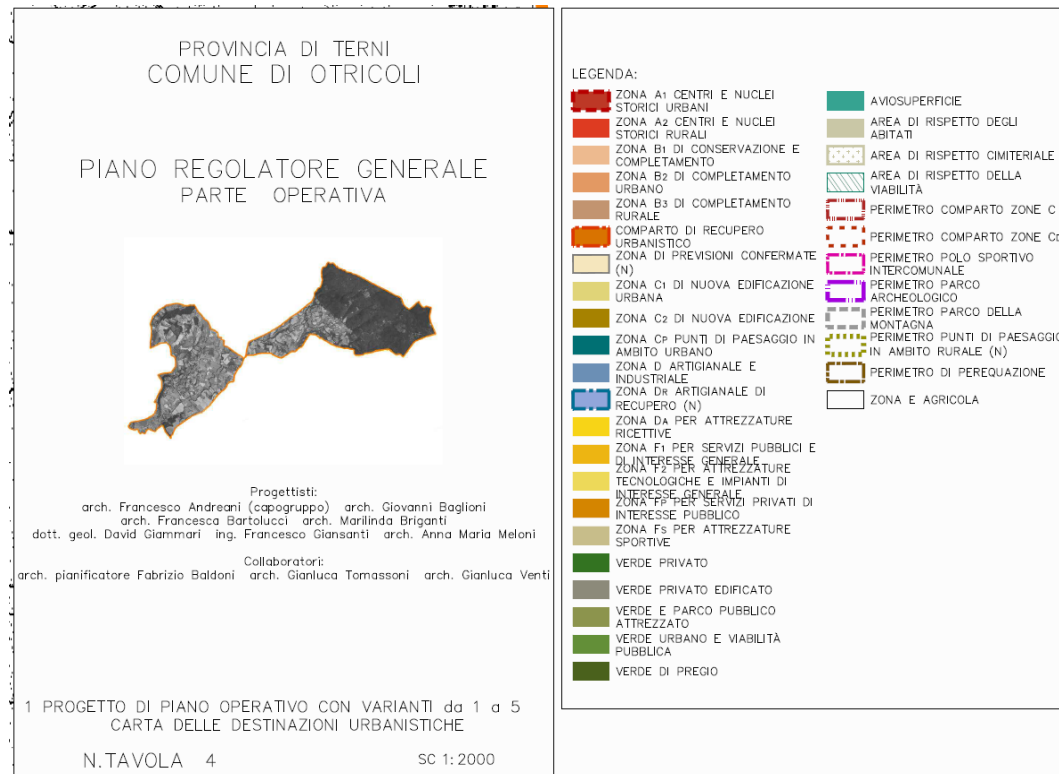
Variante n. 5 – parte strutturale – approvata con DCC del 2014;

Piano Particolareggiato in variante al PRG approvato con DCC n. 16 del 19/03/2008.

#### B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Comparto di recupero urbanistico n.7.





CORPO	IDENT. CATASTALE	IMMOBILE	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPEFICIE LORDA	
A	FG. 4 P.LLA 398 SUB 4	IN CORSO DI COSTR.	PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 1	30,00	24
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 2	16,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 3	16,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 4	16,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	POSTO AUTO COPERTO 5	13,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 6	25,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 7	16,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 8	16,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 9	63,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	POSTO AUTO COPERTO 10	15,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 11	45,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 12	20,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 13	42,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 14	25,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 15	21,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 16	33,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 17	57,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 18	22,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	BOX AUTO 19	17,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	LOCALE FILTRO	6,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	AEREAZIONE	44,00	
B	FG. 4 P.LLA 398 SUB 9	MAGAZZINO	PRIMO SEMINTERRATO	PORZIONE DI MAGAZZINO 20	20,00	
C	FG. 4 P.LLA 398 SUB 11	IN CORSO DI COSTR.	PRIMO / SECONDO SEMINTERRATO	CORSIA GARAGE COMUNE	420,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	AREA COPERTA	13,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	POSTO AUTO COPERTO 1	40,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 2	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 3	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 4	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 5	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	POSTO AUTO COPERTO 6	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 7	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 8	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 9	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 10	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	POSTO AUTO COPERTO 11	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 12	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 13	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 14	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 15	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	BOX AUTO 16	24,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	AEREAZIONE	23,00	

D	FG. 4 P.LLA 398 SUB 15	IN CORSO DI COSTR.	TERRA	ANDRONE COND.	15,00	
			PRIMO	CORRIDOIO COMUNE	11,00	
			PRIMO	APPART. INT. 1	78,00	
				TERRAZZA INT. 1	13,00	
			PRIMO	TERRAZZA INT. 1	15,00	
				APPART. INT. 2	75,00	
				TERRAZZA INT. 2	13,00	
			PRIMO	TERRAZZA INT. 2	15,00	
				APPART. INT. 3	48,00	
				TERRAZZA INT. 3	16,00	
			SECONDO	CORRIDOIO COMUNE	11,00	
			SECONDO	APPART. INT. 4	78,00	
				TERRAZZA INT. 4	13,00	
				TERRAZZA INT. 4	15,00	
			SECONDO	APPART. INT. 5	75,00	
				TERRAZZA INT. 5	13,00	
				TERRAZZA INT. 5	15,00	
			SECONDO	APPART. INT. 6	48,00	
				TERRAZZA INT. 6	16,00	
			TERZO	CORRIDOIO COMUNE	6,00	
			TERZO	APPART. INT. 7	80,00	
				TERRAZZA INT. 7	15,00	
			TERZO	APPART. INT. 8	82,00	
				TERRAZZA INT. 8	15,00	
			TERZO	APPART. INT. 9	60,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	CORRIDOIO	5,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	CORRIDOIO	5,00	
E	FG. 4 P.LLA 398 SUB 16	IN CORSO DI COSTR.	PRIMO SEMINTERRATO	LOCALE COMMERCIALE 1	86,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	LOCALE COMMERCIALE 2	67,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	LOCALE COMMERCIALE 3	50,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	LOCALE COMMERCIALE 4	69,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	LOCALE COMMERCIALE 5	39,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	MAGAZZINO 6	35,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	PORZIONE DI MAGAZZINO 7	5,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	MAGAZZINO 8	38,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	CORRIDOIO COMUNE 9	115,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	VANO SCALA	8,00	
			PRIMO SEMINTERRATO	VANO SCALA	12,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	VANO SCALA	9,00	
F	FG. 4 P.LLA 398 SUB 17	IN CORSO DI COSTR.	QUARTO	APPART. INT. 9	68,00	25
				TERRAZZA INT. 9	92,00	
			TERRA	ANDRONE COND.	48,00	
			PRIMO	CORRIDOIO COMUNE	11,00	
			PRIMO	APPART. INT. 1	48,00	
				TERRAZZA INT. 1	16,00	
			PRIMO	APPART. INT. 2	75,00	
				TERRAZZA INT. 2	13,00	
				TERRAZZA INT. 2	15,00	
			PRIMO	APPART. INT. 3	92,00	
				TERRAZZA INT. 3	20,00	
				TERRAZZA INT. 3	15,00	
			PRIMO	APPART. INT. 4	70,00	
				TERRAZZA INT. 4	25,00	
			SECONDO	CORRIDOIO COMUNE	11,00	
			SECONDO	APPART. INT. 5	48,00	
				TERRAZZA INT. 5	16,00	
			SECONDO	APPART. INT. 6	75,00	
				TERRAZZA INT. 6	13,00	
				TERRAZZA INT. 6	15,00	
			SECONDO	APPART. INT. 7	94,00	
				TERRAZZA INT. 7	20,00	
				TERRAZZA INT. 7	15,00	
			SECONDO	APPART. INT. 8	70,00	
				TERRAZZA INT. 8	25,00	
			TERZO	CORRIDOIO COMUNE	7,00	
			TERZO	APPART. INT. 9	65,00	
			QUARTO	APPART. INT. 9	68,00	
				TERRAZZA INT. 9	88,00	
			TERZO	APPART. INT. 10	80,00	
				TERRAZZA INT. 10	15,00	
			TERZO	APPART. INT. 11	82,00	
				TERRAZZA INT. 11	15,00	
			SECONDO SEMINTERRATO	CORRIDOIO COMUNE	4,00	
G	FG. 4 P.LLA 398 SUB 18	LASTRICO SOLARE	TERRA	LASTRICO SOLARE	365,00	
H	FG. 4 P.LLA 398 SUB 19	IN CORSO DO COSTR.	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	134,00	
I	FG. 4 P.LLA 398 SUB 20	IN CORSO DO COSTR.	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	166,00	
J	FG. 4 P.LLA 398 SUB 21	IN CORSO DO COSTR.	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	180,00	
K	FG. 4 P.LLA 398 SUB 21	MAGAZZINO	TERRA	MAGAZZINO	32,00	
TOTALE					5.129,00	

### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni: Tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
- Strutture verticali: Tutta la struttura del complesso immobiliare in oggetto è in c.a.;
- Le tamponature realizzate sono in laterizio intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione è discreto;
- Internamente dette unità immobiliari risultano incomplete, con le sole tramezzature in laterizio.
- Tutte le opere di finitura, infissi, impiantistica in generale risultano solo predisposte in parte negli appartamenti e dei locali commerciali, invece sono ultimate solo in parte nei locali magazzino e garage;
- Solai: tipologia: gettati in opera, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: discrete, le finiture sono al grezzo.
- Copertura: tipologia: a tetto, materiale: c.a. condizioni: non rilevabili.
- Scale: tipologia: a doppia rampa parallela, materiale: c.a., ubicazione: interna, ascensore: solo predisposizione, condizioni: discrete, con finiture al grezzo.

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni: Internamente sulle porte, portefinestre e finestre sono stati installati i falsi telai e gli avvolgibili esterni in pvc,
- Nei locali commerciali al piano terra sono stati installati solo gli avvolgibili in metallo;
- Nei locali commerciali sono stati installati solo gli infissi esterni delle finestre e i falsi telai di parte delle porte;
- Nei locali magazzino e garage sono installate le porte basculanti e parte del porte in ferro tagliafuoco.
- Manto di copertura: materiale: c.a., coibentazione: non rilevata, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna: Assenti su tutti i piani.
- Pavimentazione industriale nei locali garage.
- Portoni di ingresso: Assenti.

N.B. In particolare per la descrizione dello stato di conservazione e manutenzione dei singoli corpi e per singolo piano si rimanda alle Planimetrie da Rilievo e Documentazione Fotografica.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **9.1. Criterio di Stima**

Per quanto concerne la valutazione e' subito necessario premettere, visto lo scopo della stima, che per i beni da valutare, in virtù della loro complessità, il mercato non offre informazioni statisticamente significative che riguardino il valore di mercato complessivo.

Le informazioni a disposizione sul mercato, sono invece disponibili se si procede a stratificare l'intero bene nelle parti che lo costituiscono e di valutare separatamente dette parti.

Partendo da queste motivazioni, potrebbe essere appropriata l'applicazione della procedura per valori unitari o per

valori tipici, la cui ipotesi di base è che la sommatoria dei valori attribuiti alle singole parti costitutive sia pari al valore di mercato dell'intero bene.

Come si può notare il modello della stima per valori unitari altro non è che quello per così dire classico della stima comparativa.

A questo punto potrebbe nascere il dubbio legato al fatto che si tende ad identificare il valore di un'unità organica con quello che scaturisce dalla somma dei valori delle singole porzioni separatamente valutate.

Le perplessità sono da condividere solo da un punto di vista astratto.

In primo luogo va detto che questo procedimento è molto più adottato di quanto normalmente si pensi, sia da parte degli estimatori sia - ed è quello che più conta - da parte degli operatori economici, quelli che, certamente, "fanno mercato".

E' ben difficile, cioè, che un operatore che offra o richieda un certo bene si sganci dalla forma di apprezzamento per valori tipici.

Per cui le quotazioni che vanno ad imporsi sul mercato finiscono con l'essere proprio quelle derivanti da una siffatta forma di apprezzamento.

Per queste ragioni si può ritenere che la procedura di valutazione per valori tipici debba trovare applicazione anche nel nostro caso, in quanto, nelle situazioni in cui un estimatore ritiene di determinare il valore di un bene attraverso questa procedura si pone sulla stessa lunghezza d'onda del mercato, e quindi esercita in maniera dignitosa il proprio mestiere.

D'altra parte se il mercato ignora il valore di certi beni considerati nel loro complesso, ma nello stesso tempo ha piena cognizione del valore delle loro porzioni costitutive, per quale ragione l'estimatore - a fronte di un ipotetico rigore dottrinario - dovrebbe ignorare una siffatta realtà?

Per concludere si può affermare che fino a quando la procedura per valori unitari costituisce l'unica via per riprodurre le condizioni di mercato è, non solo corretta, ma addirittura da auspicare, in quanto essa risulterebbe un'interpretazione autentica della metodologia estimativa e del principio comparativo.

Risolto il primo problema di carattere squisitamente procedurale, prima di passare ai conteggi estimativi del caso è bene porre in evidenza le considerazioni che si sono effettuate sull'andamento del mercato immobiliare locale per meglio giustificare i prezzi di riferimento che sono stati assunti, per via sintetica comparativa, nella presente valutazione.

L'andamento del mercato per le destinazioni d'uso ipotizzate nella presente stima è sicuramente interessato ancora da una significativa crisi che si traduce in una modesta domanda con quotazioni contenute.

## CONTEGGI ESTIMATIVI

La presente stima si è basata sulla valutazione delle unità immobiliari ottenibili dal completamento della struttura in essere comunque realizzabili in conformità alle NTA del PRG del Comune di Otricoli. In particolare si sono tenute in considerazione le destinazioni d'uso previste nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 08/07 e successive varianti, Permesso di Costruire in Variante n. 02/11, pratica edilizia n. 61/2010 prot. 0531 del 27/01/2011 a nome OMISSIS e Permesso di Costruire in Variante n. 09/14, pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014 a nome OMISSIS legale rappresentante della OMISSIS.

Premesso ciò dall'indagine di mercato svolta, si è riusciti a reperire prezzi statisticamente attendibili riferiti a mq di superficie lorda di unità immobiliari ristrutturate simili a quelle ipotizzate nella valutazione (negozi, uffici, abitazioni) che hanno permesso di effettuare i conteggi riportati nelle tabelle che seguono.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni prese in considerazione per attuare la comparazione sono state:

consistenza complessiva delle unità immobiliari, ampiezza dei vani e distribuzione degli stessi, altezza dei locali, esposizione, orientamento, vedute panoramiche.

Ai valori di mercato ottenuti per via comparativa, ma riferiti ad immobili completati a nuovo, sono state apportare delle detrazioni per tenere in conto i costi da sostenere per portare le singole unità immobiliari nelle stesse condizioni del campione preso come confronto.

Tali costi si è ritenuto opportuno stimarli per via sintetica comparativa senza procedere ad un computo metrico estimativo.

L'attendibilità dei valori di costo forniti con il metodo adottato è in ogni modo da considerare accettabile tenuto conto del fatto che anche attraverso la redazione di un computo metrico estimativo basato sull'adozione dei prezzi desunti dal prezziario regionale non si ottiene il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché, nel caso specifico, si sarebbe dovuto in ogni caso porre il problema della scelta dei prezzi unitari da applicare.

Per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione l'importo effettivo di realizzazione, viene determinato attraverso una sorta di gara, dove il costo determinato nel computo è soggetto al ribasso od al rialzo delle imprese concorrenti.

Per conferire alla valutazione il più alto grado possibile di obiettività per ogni unità immobiliare si è proceduto a valutare in percentuale sul costo di costruzione a nuovo l'importo dei costi ancora da sostenere per completare l'opera di ristrutturazione.

L'incidenza percentuale sul costo di ristrutturazione a nuovo delle categorie di opere ancora da effettuare sono state assunte in base alle indicazioni fornite dalla bibliografia specializzata del settore per immobili con rifiniture di media qualità.

I costi di costruzione a nuovo, dopo opportuna indagine di mercato, si è ritenuto opportuno stabilirli in:

- Euro 1.200,00 al mq di superficie lorda per il residenziale, del fabbricato ipotizzato nella valutazione.
- Euro 1.000,00 al mq di superficie lorda per il commerciale, del fabbricato ipotizzato nella valutazione.

Per i magazzini e garage detti costi sono stati riproporzionati in base ai valori sopra espressi con opportuni e giustificati coefficienti di ragguaglio.

Tutti i conteggi sono riportati in forma schematizzata nelle tabelle che seguono.

## 9.2. Fonti di informazione

Per la determinazione del valore di mercato a nuovo si è tenuto conto dei listini pubblicati dalla Camera di Commercio di Terni, d'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Terni, immobiliare.it, borsino immobiliare e REQUOT.

Dalle suddette fonti di informazione si evince che nel Comune di Otricoli, situato in provincia di Terni, nella regione Umbria, le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 750 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione) ad un massimo di 1500 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione), all'interno del Comune vi sono 3 zone dove si possono valutare appartamenti per civile abitazione.

Sempre per il residenziale vi sono delle aree con ville e villini, i prezzi delle ville arrivano anche a 1600 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione), per poter acquistare una villa, in condizioni peggiori, i prezzi partono da un minimo

di 850 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione).

Per quanto riguarda il settore commerciale il Comune di Otricoli ha 1 zona con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 800 €/mq nella zona B1: Capoluogo-espansione ad un massimo di 1100 €/mq nella B1: Capoluogo-espansione.

Il Comune di Otricoli ha 2 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 400 €/mq nella zona E1: Poggio-s.maria-casaleggio ad un massimo di 700 €/mq nella B1: Capoluogo-espansione.

Per quanto riguarda i parcheggi, ci sono 2 zone con Box / Posti Auto. I valori immobiliari dei Box / Posti Auto in queste zone variano da un minimo di 400 €/mq nella zona E1: Poggio-s.maria-casaleggio ad un massimo di 800 €/mq nella B1: Capoluogo-espansione.

Per la determinazione dei coefficienti di ragguaglio si è tenuto conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), con sistema italiano di misurazione (SIM) edizione 2018.

Per quanto attiene l'andamento del mercato Italiano in generale, in riferimento al momento della stima, lo scrivente precisa che ad oggi non si registra ancora la fine della crisi del mercato immobiliare.

Quanto sopra ha radici lontane, riconducibili essenzialmente ad eventi di natura prettamente macroeconomica, fatti che hanno causato notevoli perturbazioni nei mercati, come la crisi finanziaria dei medesimi negli anni 2008/2010, la Brexit del Regno Unito, ed oggi, con l'emergere verso la fine del 2019 del Covid-19, la pandemia globale che ne è conseguita, che ha creato un enorme incertezza in tutto il mondo, generando, nel contempo, un enorme volatilità dei mercati, già sottoposti agli stress precedenti.

La crisi dei mercati immobiliari così descritta e le conseguenti turbolenze, sono certamente meno avvertite in quei luoghi dove gli operatori sono ancora attratti dagli asset immobiliari, soprattutto in quelle città, dotate di complete infrastrutture, che, per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede, sono sempre interessanti in termini di rendimenti anche locativi, al contrario delle aree di minor pregio e nei centri meno sviluppati, dove i prezzi non potranno che essere in tensione a causa della scarsa domanda.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale, dedotte dalle planimetrie catastali, 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 i beni 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);

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;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Ne deriva quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento riferito al Nuovo, sulla base delle considerazioni sopra effettuate risulta quello riportato nella tabella che segue: - €. 1.400,00 al mq per il nuovo residenziale, €. 1.200,00 al mq per il nuovo commerciale, e riproporzionato per coefficienti relativamente a



garage e magazzini.

Per le parti di utilizzo comune, quali androni, vani scale, corridoi, spazi di aereazione dei locali interrati, vano ascensore, ecc gli stessi non verranno valutati in quanto da considerarsi utilites comuni per il regolare utilizzo funzionale dell'intero edificio.

La presente perizia è stata redatta sulla base dei documenti ( progetti, disegni ) consegnati dal Comune di Otricoli allo scrivente ausiliare del Giudice sulla base della domanda dallo stesso formulata in forza dell'incarico ricevuto dalla S.V. e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da ulteriore eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo che ad oggi non è stata consegnata a questo Tecnico.

Si precisa infatti che nessuna certificazione riguardo l'esaustività della documentazione viene rilasciata al riguardo dagli Uffici Tecnici del Comune di Otricoli.

**Come disposto dal G.E. nell'udienza del 29/01/2025, lo scrivente, ritiene dover fare le seguenti considerazioni:**

**Il mercato immobiliare, dei piccoli centri urbani della Provincia di Terni, con particolare riferimento al segmento dei fabbricati di pregio e di dimensioni non ordinarie , è in un momento di significativa stagnazione; nella fattispecie, quindi, appare opportuno prevedere un deprezzamento dei valori unitari adottati nella precedente valutazione , anche in considerazione di uno stato di manutenzione del tutto assente e di conservazione in peggioramento e non da ultimo dello scarso interesse degli operatori di mercato per compendi immobiliari simili a quello in oggetto.**

**Ciò premesso e comunque in linea con i dati desumibili dai prezzari di riferimento attualmente utilizzabili, può essere previsto un ribasso dei precedenti valori unitari a mq adottati, del 20%.**

**Pertanto i valori del compendio immobiliare oggetto di valutazione, possono essere considerati quelli riportati nella tabella allegata.**

**Lo scrivente precisa infine che i Beni Comuni non censibili ( B.C.N.C.) così come descritti ed individuati in precedenza non saranno oggetto di valutazione in quanto da considerare come utilities dei singoli beni di riferimento.**

### 9.3. Valutazione

<b>VALORE TOTALE A NUOVO</b>	<b>€. 4.549.790,00 (A)</b>
------------------------------	----------------------------

(Cfr. Tabella riportata di seguito)

<b>TOTALE DETRAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO DA ESEGUIRE DA APPORTARE AL VALORE A NUOVO</b>	<b>€. 994.496,00 (B)</b>
--	--------------------------

(Cfr. Tabella riportata di seguito)

<b>VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO =</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO A NUOVO – TOTALE DETRAZIONI</b>
<b>V = € 4.549.790,00 (A) - € 994.496,00 (B) = € 3.555.294,00</b>

#### **Riepilogo:**

Intero Compendio = sup. Lorda mq 5.129,00 = Valore di mercato **€ 3.555.294,00**

**Ulteriore detrazione in aggiornamento della valutazione pari al 20% - € 711.058,80**

**Valore di mercato all'attualità € 2.844.235,20**

#### **9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi:

- € 426.635,28

- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Edilizie, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e presentazione della pratica.

- € 34.252,40

- Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**N.B.: attualmente detti immobili, seppur in parte ad uso residenziale e commerciale, sono censiti in corso di costruzione e non ultimati nelle finestrature ed impianti, elementi necessari mancanti al fine di una valutazione energetica.**

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

#### **9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 2.417.599,92

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: (- € 34.252,40)

€ 2.383.347,52

Relazione lotto 001 creata in data 05.03.25  
Codice documento: E141-20-00035-001\_agg\_2025

L'esperto stimatore  
Geom. Marco Ubaldi



## **TRIBUNALE DI TERNI CIVILE**

### **Esecuzione Forzata**

**promossa da:  
OMISSIS**

**N. Gen . Rep. 35/2020**

***Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Esperto Stimatore: Geom. Marco Ubaldi  
Custode: Avv. Emanuela Martinelli***

1

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98  
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557  
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356981  
Email: [m.ubaldi@m5studio.it](mailto:m.ubaldi@m5studio.it)  
Pec: [marco.ubaldi@geopec.it](mailto:marco.ubaldi@geopec.it)*

## **ELABORATO PERITALE LOTTO 2**

**(AGGIORNAMENTO PERITALE DISPOSTO CON  
UDIENZA DEL 29/01/2025)**

Premesso che con udienza del 29/01/2025 il G.E. ha disposto aggiornamento della originaria perizia redatta in data 23/07/2021 con Codice documento: E141-20-00035-002, lo scrivente ha proceduto ad effettuare aggiornamento ipocatastale alla data del 25/02/2025 come riportato nel punto 4, Vincoli ed Oneri Giuridici, inserendo nei dati catastali i Beni Comuni non Censibili, censiti al N.C.E.U. del Comune di Otricoli al Fg. 4 p.la 398 sub 1-2-3-13-14-23 e procedendo infine ad aggiornare la valutazione tenendo conto delle considerazioni in appresso esposte.

**Lotto 002**  
**Magazzino in corso di costruzione porzione di un fabbricato cielo terra ad uso**  
**residenziale/commerciale sito in Otricoli, Via T. Sillani**  
**F. 4 p.la 398 sub 10.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a locale commerciale, parte integrante di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso autorimessa posta al piano secondo seminterrato con accesso dal medesimo da Via T. Sillani SNC.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.10, in corso di costruzione**, Via T. Sillani SNC, (P.S2), in proprietà della Ditta **OMISSIS**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.10 cat C/1, cl.3, di mq 78; Derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.10, cat C/1, cl.3, di mq 78; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.10 cat C/1, cl.3, di mq 65; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare così come censita individua un locale commerciale al piano secondo seminterrato, che risulta essere porzione di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

I beni si presentano nel loro complesso, con tutte le finiture rilevate in sede di sopralluogo, in relazione al mancato completamento dei lavori di nuova costruzione del fabbricato, determinando per ogni unità immobiliare stimata lo stato di avanzamento lavori mancante, che viene definito e quantificato per ogni singola porzione immobiliare individuata e descritta, nell'allegata Tabella B riepilogativa.

Per l'individuazione ed i relativi confini di detto subalterno si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

**Per il suddetto bene sopra descritto al punto A per completezza nei passaggi si riportano gli ulteriori antecedenti passaggi catastali da cui è derivata la suddetta consistenza:**

- *F.4 part.179 sub.1, Unità immobiliare soppressa con Demolizione totale del 09/11/2011 e derivante dal F.4 part.179 sub.1 cat B/4, cl.U, di mq 764, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 28/01/1998.*

- *F.4 part.179 sub.2, Unità immobiliare soppressa con Demolizione totale del 09/11/2011 e derivante dal F.4 part.179 sub.2 cat C/2, cl.2, di mq 70, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 28/01/1998.*

- *F.4 part.179 sub.3, Unità immobiliare soppressa* con Demolizione totale del 09/11/2011 e derivante dal F.4 part.179 sub.3 cat C/2, cl.2, di mq 30, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 28/01/1998.

**Per il suddetto bene sopra descritto al punto A, si riporta per completezza dei passaggi ultraventennali la storica catastale del relativo Ente Urbano.**

- *F.4 part.398 Ente Urbano* di mq 2.016 (che comprende il F.4 particelle 413-415);
- Derivante per Tipo Mappale del 09/04/2015 dal F.4 part.398, Ente Urbano di mq 280;
- Derivante per Tipo Mappale del 03/11/2011 dal F.4 part.179, Ente Urbano di mq 280;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/1998 dal F.4 part.179, Ente Urbano di mq 280;
- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.179, PASCOLO, cl.1, di mq 280;
- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.460, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.
- *F.4 part.413 Unità immobiliare soppressa* e unita al F.4 part.398, con Tipo Mappale del 09/04/2015 derivante dal F.4 part.413, PASCOLO, cl.1, di mq 742;
- Derivante per Frazionamento del 09/04/2015 dal F.4 part.357, PASCOLO, cl.1, di mq 770;
- Derivante per Frazionamento del 19/01/2006 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.775;
- Derivante per Frazionamento del 22/04/1989 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.880;
- Derivante per Variazione d'ufficio del 26/01/1973 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.060;
- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.460, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.
- *F.4 part.415 Unità immobiliare soppressa* e unita al F.4 part.398, con Tipo Mappale del 09/04/2005 derivante dal F.4 part.415, PASCOLO, cl.1, di mq 994;
- Derivante per Frazionamento del 09/04/2015 dal F.4 part.358, PASCOLO, cl.1, di mq 1.005;
- Derivante per Frazionamento del 19/01/2006 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.775;
- Derivante per Frazionamento del 22/04/1989 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 1.880;
- Derivante per Variazione d'ufficio del 26/01/1973 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.060;
- Derivante per Tabella di variazione del 11/07/1971 dal F.4 part.125, PASCOLO, cl.1, di mq 3.460, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.

**N.B.: Come indicato in premessa, di seguito, vengono elencati e descritti catastalmente i beni comuni non censibili (B.C.N.C.):**

- Porzione immobiliare – BCNC – Ingresso Coperto comune ai sub 6-7-11, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.1, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Ingresso Coperto comune ai sub 8-10-16, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.2, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Ingresso Coperto comune ai sub 6-7-8-11, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.3, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).
- Porzione immobiliare – BCNC – Area Destinata a Parcheggio comune ai sub 8-10-16, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.13, Partita A** - Via T. Sillani snc (P.S2).

- Porzione immobiliare – BCNC – Rampa di Accesso comune ai sub 4-6-7-11, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.14, Partita A - Via T. Sillani snc (P.S2).**
- Porzione immobiliare – BCNC – Pozzo Luce comune ai sub 15-17, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.23, Partita A - Via Roma snc (Piani 1-2-3-4).**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** residenziale e commerciale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi limitati. La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Orte, Narni, Calvi dell’Umbria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Stifone e le Gole del Nera, Narni (antica Narnia).

**Attrazioni storiche:** Parco Archeologico di **Otricoli** - Il Porto dell'olio

**Principali collegamenti pubblici (km):** autobus (0,1)

## 3. STATO DI POSSESSO:

L’immobile al momento della redazione del presente Elaborato Peritale, risulta essere occupato OMISSIS .

Per quanto sopra il G.E. facendo seguito alla relazione del Custode Giudiziario del 29/01/2021, ed alle richieste del OMISSIS del 25/01/2021, con decisione del 07/02/2021 autorizzava il OMISSIS all’occupazione del locale fino alla data di emanazione dell’ordine di liberazione e a renderlo fruibile, secondo le modalità indicate nella comunicazione del 25/01/2021.

Nel dispositivo del 07/02/2021 veniva specificato che il OMISSIS poteva utilizzare il locale in oggetto, al fine di poterne usufruire, per fini assistenziali, nell’ambito dell’emergenza Covid 19, come deposito di derrate alimentari riservate alle famiglie in difficoltà e rilevato che il medesimo OMISSIS non offriva il pagamento di alcun indennizzo per l’occupazione del medesimo, si impegnava a gestire con barriere e apposita segnaletica l’ingresso della palazzina che risulta abbandonata, nonché a mettere apposite pennellature e a tamponare gli spazi aperti delle finestre.

Il sottoscritto successivamente verificava la effettiva esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato da parte OMISSIS, come segnalato anche al Custode Giudiziario.

## 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d’uso:

**FORMALITA’ n.1053 del 10/02/2011 (Convenzione Edilizia):** atto pubblico amministrativo emesso dal OMISSIS, in data 27/01/2011 rep.1432, a favore del OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Otricoli e censiti al F.4 part.179 cat B/4, F.4 part.357 (terreno) e F.4 part.358 (terreno).

**FORMALITA' n.3910 del 10/06/2014 (Decreto di ammissione concordato preventivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 07/01/2014 rep.13, a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**FORMALITA' n.279 del 16/01/2015 (Convenzione Edilizia):** atto pubblico amministrativo emesso dal Pubblico Ufficiale OMISSIS, in data 27/12/2014 rep.1477, a favore del OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Otricoli e censiti al F.4 part.357 (terreno), F.4 part.358 (terreno) e F.4 part.179 cat B/4.

**N.B.** Come da quadro "D"

Integrazione Convenzione per modifica beni oggetto di permuta, in seguito a presentazione variante al permesso di costruire.

**FORMALITA' n.3503 del 01/06/2015 (Esecuzione in forma specifica):** Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Terni, in data 14/05/2015 rep.5582, a favore della OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Otricoli e censiti al Foglio 4 part.398 Ente Urbano di mq 280 e F.4 part.414 Ente Urbano.

**FORMALITA' n.3901 del 17/06/2015 (Atto unilaterale d'obbligo edilizio):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 12/06/2015 rep.29250, la OMISSIS, in ossequio a quanto disposto dall'art.3 della Convenzione con il Comune di Otricoli in data 27/01/2011 rep.1432 vincola ad uso pubblico tutta l'area porticata e libera al piano terra dell'edificio dalla stessa realizzato in Otricoli Via Roma snc posto al secondo piano interrato, censito al F.4 part.398 sub.18 (lastrico solare), porzione dell'edificio dalla stessa realizzato in Otricoli Via Roma snc posta al secondo piano interrato destinato ad ingresso coperto censito al F.4 part.398 sub.2-3 (fabbricato), porzione dell'edificio dalla stessa realizzato in Otricoli, Via Roma snc posto al piano primo interrato che sarà destinato ad ingresso scoperto censito al F.4 part.398 sub.16 (fabbricato).

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

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.1991 del 14/11/2011 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 11/11/2011 rep.24435, per un totale di € 6.000.000,00 di cui capitale € 3.000.000,00 per la durata di 20 anni a favore di OMISSIS, contro OMISSIS

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398, Ente Urbano;
- F.4 part.398, Ente Urbano di mq 280;
- F.4 part.357-358, terreni.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.5249 del 23/07/2019:** Atto Giudiziario emesso dall'Unep – Tribunale di Terni, in data 10/06/2019 rep.1299, a favore di OMISSIS.

**Unità Negoziale 1)**

contro OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11 in corso di costruzione;



- F.4 part.398 sub.15 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.18 lastrico solare.

**Unità Negoziale 2)**

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

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.9 cat C/2;
- F.4 part.398 sub.10 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.19 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.20 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.21 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.22 cat C/2.

**PIGNORAMENTO n.1917 del 30/03/2020:** Atto Giudiziario emesso dall'Unep – Tribunale di Terni, in data 26/02/2020 rep.419, a favore di OMISSIS.

**Unità Negoziale 1)**

contro OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.18 lastrico solare.

**Unità Negoziale 2)**

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

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.9 cat C/2;
- F.4 part.398 sub.10 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.19 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.20 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.21 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.22 cat C/2.

**PIGNORAMENTO n.7752 del 14/12/2020:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 20/10/2020 rep.35, a favore di OMISSIS.

**Unità Negoziale 1)**

contro OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.4 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.11 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.15 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.16 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.17 in corso di costruzione;
- F.4 part.398 sub.18 lastrico solare.

**Unità Negoziale 2)**

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

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Otricoli e censiti al:

- F.4 part.398 sub.9 cat C/2;
- F.4 part.398 sub.10 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.19 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.20 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.21 cat C/1;
- F.4 part.398 sub.22 cat C/2.

**PIGNORAMENTO n. 363 del 18/01/2022 :** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 10/11/2021 rep. n. 1772 , a favore di OMISSIS e contro OMISSIS , gravante sugli ENTI COMUNI siti in Comune di Otricoli e censiti al F. 4 part. 398 sub 1 – 2 – 3 - 5 – 6 – 7 – 8 – 12 – 13 – 14 – 23 .

7

**FORMALITA' n. 3525 del 29/04/2022 ( Accertamento di Avvenuto Acquisto per Intervenuta Usucapione ) :** come da Domanda Giudiziale Tribunale di Terni in data 23/02/2022 rep. n. 917 , a favore OMISSIS e contro il OMISSIS , relativa alle aree , enti urbani e terreni in Comune di Otricoli censiti al F. 4 part. lle 398 – 357 e 358 .

**FORMALITA' n. 7127 del 12/08/2024 ( Sentenza di Acquisto per Usucapione ) :** come da Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 28/06/2024 rep. n. 551 , A favore del OMISSIS e relativa ai terreni ed area urbana in Comune di Otricoli censiti al F. 4 part. lle 357 – 358 e 398 .

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 25/02/2025

4.2.3. Difformità catastali:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):**

**- Non sono state riscontrate irregolarità:**

L'immobile attualmente non ultimato nella sua realizzazione, risulta censito con la categoria catastale F/3 in corso di costruzione, comunque lo stesso è correttamente individuato nell'elaborato planimetrico e nella visura catastale depositati presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

#### **4.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Il fabbricato della presene procedura risulta essere libero.

Non è stato possibile reperire informazioni utili sull'effettiva esistenza di un condominio che, si presuppone, non sia ancora stato istituito.

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

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

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

#### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

5.1. Attuali proprietari:

**In proprietà di:**

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

#### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Il OMISSIS risulta essere proprietario catastalmente delle originarie particelle relative ai lotti di che trattasi sin dall'impianto meccanografico del 15/05/1971.**

#### **PROVENIENZE**

8

**Per formalità n.1398 del 22/02/2011 (Permuta):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 27/01/2011 rep.23241,

#### ***Premesso***

Che la OMISSIS si è resa aggiudicataria il 25/11/2008 di un asta pubblica indetta dal Comune di Otricoli avente ad oggetto la cessione in permuta da parte del OMISSIS di alcuni beni comunali con l'obbligo da parte dell'aggiudicatario di corrispondere a titolo di permuta una porzione immobiliare che verrà realizzata dalla stessa OMISSIS sull'area ceduta posta al piano interrato del costruendo edificio avente ingresso da Via Sillani, nonché un'autorimessa posta al piano interrato del costruendo edificio avente ingresso da Via Sillani delle dimensioni previste dallo stesso edificio oltre ad un'eventuale congruaggio tra la differenza del valore dei beni dati in permuta e il prezzo di aggiudicazione.

#### ***Tutto ciò premesso***

#### **Art.1)**

A) Il OMISSIS cede a titolo di permuta alla OMISSIS, che acquista:

Piena proprietà del fabbricato da cielo a terra sito in Otricoli composto da 3 unità immobiliari e precisamente:

- locale destinato ad uffici pubblici censito al **F.4 part.179 sub.1** cat B/4 (P.T.);
- locale destinato ad uso magazzino censito al **F.4 part.179 sub.2** cat C/2 (P.S1.);
- locale destinato ad uso magazzino censito al **F.4 part.179 sub.3** cat C/2 (P.S1.);

- terreno costituente corte ed area di sedime del fabbricato di mq 1.050 censito al F.4 part.179-357;
- la volumetria afferente alle particelle di proprietà del predetto Comune site in Otricoli ove sopra, della superficie di 370 mq distinte al F.4 part.362 di mq 50 e F.4 part.360 di mq 320;
- la volumetria ai suoi tempi riservata dal Comune di Otricoli con gli atti di vendita a rogito OMISSIS, in data 22/03/2007 rep.16.221 e in data 02/02/2009 rep.20.079, entrambi a favore della OMISSIS", afferente al terreno sito in Otricoli Via Roma, confinante con proprietà comunale su due lati, Via Roma, Via Sillani, salvo altri, distinto al Catasto Terreni del Comune di Otricoli al F.4 part.358 di mq 1.050.

Dette volumetrie vengono asservite dal OMISSIS a favore dell'area di risulta del fabbricato contraddistinto con le part.179 sub.1, part.179 sub.2 e 179 sub.3 del F.4 e dell'area contraddistinta con la part.357 dello stesso foglio, di proprietà della OMISSIS" che come sopra rappresentata, accetta.

**B)** La OMISSIS società a responsabilità limitata con unico socio, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e in diritto cede a pari titolo di permuta al OMISSIS, i seguenti beni che la OMISSIS andrà a edificare in Otricoli in Via Roma e precisamente:

- un locale da destinare a distretto sanitario al piano seminterrato sul lato sud Via Sillani della superficie di circa mq 238,50 lordi che verrà realizzato secondo il disciplinare tecnico redatto dall'U.T.C. ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 18/08/2008;
- due box auto della superficie di circa mq 12,5 ciascuno, ed un locale ad uso autorimessa della superficie di circa mq 68,88 lordi da realizzarsi in conformità a quanto stabilito nell'Avviso d'asta Pubblica e nel disciplinare tecnico.

Quanto ceduto in permuta dalla OMISSIS è rappresentato nel progetto che prevede la realizzazione di un intervento ad uso residenziale e servizi, progetto che trovasi depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, stralcio di detto progetto avente ad oggetto quanto dovrà essere realizzato dalla OMISSIS

Il tutto andrà a insistere sull'area di risulta del fabbricato e sull'area come sopra acquistata dalla predetta Società distinta al Catasto Terreni del Comune di Otricoli al Foglio 4 particella 179 e 357.

**Per formalità n.512 del 28/01/2015 (Permuta):** con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 30/12/2014 rep.28706, Permuta a favore del OMISSIS contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti terreni siti in Comune di Otricoli e censiti al **F.4 part.179** (bene futuro) e **F.4 part.357** (bene futuro).

**N.B.**

Come da Quadro "D"

Con la presente, il Comune di Otricoli e la OMISSIS dichiarano che, l'esatta individuazione degli immobili oggetto della permuta di cui alla lettera "b" dell'atto di permuta a rogito Notaio OMISSIS in data 27 gennaio 2011 rep.n.23241 registrato a Terni il 21 febbraio 2011 al n.1409 serie 1t e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 22 febbraio 2011 al n. 1398 di formalità e di cui al quadro a della presente, e' la seguente: - un locale da destinare a distretto sanitario al piano terra sul lato sud Via Sillani della superficie di circa mq. 258,00 (duecentocinquantaotto virgola zero zero) lordi che sono stati realizzati secondo il disciplinare tecnico redatto dall'u.t.c. ed approvato con delibera di consiglio comunale n. 42 del 18 agosto 2008 e con delibera di giunta

comunale n.71/2009; - due posti auto della superficie rispettivamente di circa mq. 18 (diciotto) e 15,40 (quindici virgola

quaranta), ed un locale ad uso autorimessa della superficie di circa mq. 79,70 (settantanove virgola settanta) lordi da realizzarsi in conformità a quanto stabilito nell'avviso d'asta pubblica e nel disciplinare tecnico. quanto ceduto in permuta dalla OMISSIS e' rappresentato nel progetto che prevedeva la realizzazione di un intervento ad uso residenziale e servizi, progetto che si trova depositato agli atti dell'ufficio tecnico comunale, stralcio di detto progetto avente ad oggetto quanto realizzato dalla OMISSIS trovasi allegato alla delibera di consiglio comunale n.60 del 11 dicembre 2014 a sua volta allegata all'atto

trascrivendo sotto la lettera "c". Rimane fermo ed invariato tutto quanto forma oggetto della permuta a rogito Notaio OMISSIS in data 27 gennaio 2011 rep.n.23241 registrato a terni il 21 febbraio 2011 al n.1409 serie 1t e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 22 febbraio 2011 ai nn. 1398 e 1399 di formalità, ad eccezione dell'indicazione del piano dei locali asl e dei posti auto e delle superfici, e della data del fine lavori fissata al 31 dicembre 2014.

**Per formalità n.8457 del 28/12/2015 (Compravendita):** Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 24/12/2015 rep.30024.

#### ***Premesso***

Che la OMISSIS con sede in Terni, ha realizzato in parte un fabbricato sito in Otricoli, Via T.Sillani SNC e Via Roma SNC, svolgentesi da cielo a terra e precisamente al Piano secondo interrato, Piano primo interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e Piano Sottotetto destinato in parte a commerciale, ed in parte ad uso abitativo e garage, di cui una parte finita e una parte in corso di costruzione;

Che la OMISSIS, è intenzionata ad acquistare il predetto compendio immobiliare per la parte ancora in costruzione, mentre sempre la OMISSIS è intenzionata ad acquistare il predetto compendio immobiliare per la parte finita per se o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c.

Che in data odierna tra la OMISSIS e la OMISSIS veniva stipulato Preliminare di Compravendita mediante il quale la OMISSIS prometteva di vendere alla OMISSIS un appartamento al P.3 e P.4 sottotetto, n.3 garage e un locale tecnico censiti al F.4 part.398 sub. 15/p e 17/p (appartamento), F.4 part.398 sub. 4/p e 16/p (3 garage e locale tecnico), il tutto in corso di costruzione che verranno trasferiti alla OMISSIS una volta finiti entro il 31/12/2016.

#### ***Tutto ciò premesso***

##### **Art.1**

La OMISSIS, vendeva sotto le condizioni sospensive di cui in premessa per i diritti di 1/1 di piena proprietà, alla OMISSIS, una parte del complesso immobiliare sito in Otricoli Via T.Sillani SNC e Via Roma SNC, svolgentesi da cielo a terra e precisamente i locali posti al piano secondo interrato, ed al piano terra, destinati a commerciali, e magazzini appresso citati:

**A)** locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c. posto al piano secondo interrato della superficie di circa mq 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.9 cat C/2;

**B)** locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via Roma s.n.c. posto al piano terra della superficie di circa mq 34, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.22 cat C/2;

**C)** locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c., posto al piano secondo interrato, della superficie di circa mq 65, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.10** cat C/1;

D) locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 122, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.19 cat C/1;

E) locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 149, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.20 cat C/1;

F) locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 161, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.21 cat C/1;

*Dalla consultazione del titolo si rileva quanto segue:*

La OMISSIS dichiara che in ossequio a quanto disposto dall'art.3 della Convenzione con il OMISSIS in data 27/01/2011 a rogito del Segretario Comunale del predetto OMISSIS rep.1432 reg.ta a Terni il 03/02/2011 al n.54 Serie 1, trascritta il 10/02/2011 al n.1053 di formalità, le aree destinate ad area porticata e libera al P.T. dell'edificio della stessa realizzato in Otricoli Via Roma e una porzione dell'Edificio in Via Roma posta al Piano Primo Interrato che sarà destinato ad ingresso coperto ed attualmente censita al F.4 part.398 sub.16, sono state vincolate ad uso pubblico con atto a rogito del OMISSIS trascritto il 17/06/2015 ai n.ri 3899-3900-3901-3902 di formalità.

Gli immobili sono liberi ad accezione di:

- Convenzione del Segretario Comunale del 10/02/2011 al n.1053 di formalità;
- Rettifica Convenzione del 16/01/2015 al n.279 di formalità;
- Ipoteca del 14/11/2011 al n.1991 di formalità;
- Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 27/05/2015 al n.3420 di formalità, a favore della parte acquirente;
- Trascrizione della domanda di Esecuzione specificata del 01/06/2015 al n.3503 di formalità, a favore dell'acquirente;
- Trascrizione dell'atto d'obbligo e cessione gratuita di are al OMISSIS del 17/06/2015 n.3899-3900-3901-3902.
- Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 10/06/2014 al n.3910 di formalità.

11

**N.B.** Con annotamento n.191 del 03/02/2016 veniva cancellata la condizione sospensiva.

**Per formalità n.8523 del 29/12/2015 (Dichiarazione di nomina):** con atto a rogito del OMISSIS, in data 24/12/2015 rep.130250,

***premesse***

Che in data 24/12/2015 con atto a rogito Notaio OMISSIS, rep. 30024 in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, la OMISSIS ha acquistato per sé o per persona da nominare, l'immobile appresso descritto; che è quindi intenzione della OMISSIS procedere a nominare quale definitivo acquirente la OMISSIS

***tutto ciò premesso***

perché formi parte integrante e sostanziale del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

**Art.1**

La OMISSIS, scegliendo la riserva fatta all'articolo 1 dell'atto a rogito OMISSIS in data 24/12/2015, rep.30024, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, dichiara di aver acquistato l'immobile oggetto della vendita di cui all'art.1 detto atto, in nome e per conto della OMISSIS

La qui pure comparsa OMISSIS accetta la dichiarazione della OMISSIS e riconosce come fatto per suo conto ed a suo nome l'acquisto di una parte del complesso immobiliare sito in Otricoli Via T.Sillani s.n.c. e Via Roma s.n.c., svolgentesi da cielo a terra e precisamente i locali posti al piano secondo interrato, ed al piano terra, destinati a commerciale, e magazzini appresso citati;

A) locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c. posto al piano secondo interrato della superficie di circa mq 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.9 cat C/2;

B) locale ad uso magazzino sito in Otricoli, Via Roma s.n.c. posto al piano terra della superficie di circa mq 34, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.22 cat C/2;

C) locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via T. Sillani s.n.c., posto al piano secondo interrato, della superficie di circa mq 65, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al **F.4 part.398 sub.10** cat C/1;

D) locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 122, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.19 cat C/1;

E) locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 149, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.20 cat C/1;

F) locale ad uso negozio sito in Otricoli, Via Roma s.n.c., posto al piano terra, della superficie di circa mq 161, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al F.4 part.398 sub.21 cat C/1.

La OMISSIS, conseguentemente, deve ritenersi unico acquirente fin dalla data di acquisto e riconosce inoltre come stipulato a suo nome quanto oggetto dell'art.1 del contratto sopra citato e quindi ritenersi avere, fin dall'origine del contratto, acquistato i diritti e assunto gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

**N.B. Dalla documentazione in atti lo scrivente precisa che, con la formalità n.8523 del 29/12/2015, la OMISSIS acquirente viene denominata OMISSIS, mentre nel Pignoramento Immobiliare trascritto alla formalità n.1917 del 30/03/2020 viene indicata la OMISSIS.**

**Si precisa inoltre che l'intestazione Catastale è stata attribuita alla OMISSIS.**

12

## **6. PRATICHE EDILIZIE:**

Il compendio immobiliare nel suo intero complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 08/07;
- Permesso di Costruire in Variante n. 02/11, pratica edilizia n. 61/2010 prot. 0531 del 27/01/2011 a nome OMISSIS;
- Permesso di Costruire in Variante n. 09/14, pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014 a nome legale rappresentante della OMISSIS.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Il fabbricato ad oggi non è ultimato, e risulta essere parzialmente sprovvisto di tutte le opere di finitura, degli impianti tecnici, e tecnologici, indispensabili per il rilascio del medesimo Certificato.

### **6.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

In relazione alla complessa situazione urbanistico edilizia del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, si è proceduto inizialmente a visionare tutta la notevole documentazione contenuta nelle numerose cartelle d'archivio del Comune di Otricoli, relative ai titoli abilitativi prima citati.



Si è proceduto poi al confronto delle tavole di progetto con l'attuale ed effettiva consistenza delle unità immobiliari realizzate, mediante rilievo effettuato dal sottoscritto di ogni singola unità immobiliare costituente il fabbricato in esame, evidenziando anche lo Stato di Avanzamento dei lavori delle medesime.

Per quanto sopra si è proceduto anche a produrre adeguata documentazione fotografica a corredo dei numerosi sopralluoghi eseguiti.

Dal sopralluogo si evidenzia che è stata totalmente completata la parte strutturale dell'edificio e che l'impresa costruttrice ha parzialmente effettuato nel suo complesso le opere di tamponatura, tramezzatura ed impiantistiche che verranno poi definite a SAL con percentuale mancante al fine lavori, meglio descritta nell'allegata tabella B allegata al presente Elaborato Peritale.

I rilievi effettuati ai vari piani, hanno evidenziato che tutte le opere eseguite, sono corrispondenti al progetto allegato al Permesso di Costruire in Variante n. 09/14 pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014, rilasciato dal Comune di Otricoli.

Per quanto sopra, lo scrivente precisa che, ad oggi, il titolo abilitativo di cui sopra, risulta essere scaduto e quindi necessiterà la richiesta dal rilascio di un nuovo titolo abilitativo, limitatamente alla parte di costruzione che deve essere ancora ultimata.

Precisa infine che si è reso necessario rilevare ogni singola unità immobiliare, così come definita nella sua effettiva realizzazione, in quanto i cespiti pignorati risultano essere censiti in corso di costruzione e sprovvisti quindi di singola rappresentazione planimetrica.

Ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo dovrà essere individuata un'area, come previsto dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune, per la realizzazione di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare realizzato; detta cabina di forma tradizionale con struttura prefabbricata dovrà rispondere alle esigenze e alle normative vigenti circa la sua funzionalità.

Dai numerosi sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di redigere un Computo Metrico Estimativo relativo a tutte le opere necessarie per adeguare l'intero fabbricato in oggetto, ai fini della normativa di prevenzione incendi.

Per quanto sopra, si è richiesto al Giudice la possibilità di avvalersi di un Tecnico con specifica competenza in materia, ed il G.E. con dispositivo del 16/02/2021 autorizzava il OMISSIS.

Il Perito OMISSIS, consegnava allo scrivente, il relativo Computo Metrico con una relazione tecnica descrittiva (C.f. Allegato 10).

Dal sopralluogo, è emerso infine, che le terrazze poste sul prospetto Ovest, lato Via Roma, sono state realizzate a distanza non regolamentare dalla Strada Pubblica.

Per il necessario ripristino ai fini della Regolarità Urbanistica Edilizia delle medesime, lo scrivente esperto estimatore ha provveduto a redigere specifico Computo Metrico dei costi necessari per sanare le difformità riscontrate, che è stato sottoposto anche al vaglio dell'Amministrazione Comunale.

Da ultimo, la pratica per il rilascio della Agibilità ad oggi non risulta essere evasa, essendo il fabbricato non ancora ultimato.

I costi totali da sostenere (ad eccezione di quelli relativi alla prevenzione incendi), per tutte le opere di cui sopra (cabina elettrica e ripristino terrazze) ammontano ad **€. 34.252,40.**

**Detti costi sopra indicati verranno imputati e detratti interamente ai beni del LOTTO n. 1.**

## 7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile di che trattasi al momento non necessita dell'attestato di prestazione energetica in quanto è censito in corso di costruzione ed assimilabile ad un magazzino, carente di parte degli elementi necessari (involucro/infissi ed impianti) al fine della determinazione della classe energetica.

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica dell'appartamento (di cui al punto da A)

### Destinazione urbanistica:

#### A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

P.R.G. – parte strutturale – approvato con DCC n. 03 del 26/01/2008;

P.R.G. – parte operativa – approvato con DCC n. 04 del 26/01/2008;

Variante n. 1 – parte operativa – approvata con DCC n. 64 del 26/11/2008;

Variante n. 2 – parte strutturale – approvata con DCC n. 11 del 23/03/2009;

Variante n. 3 – parte operativa – approvata con DCC n. 8 del 20/05/2009;

Variante n. 4 – parte operativa – approvata con DCC n. 43 del 22/07/2010;

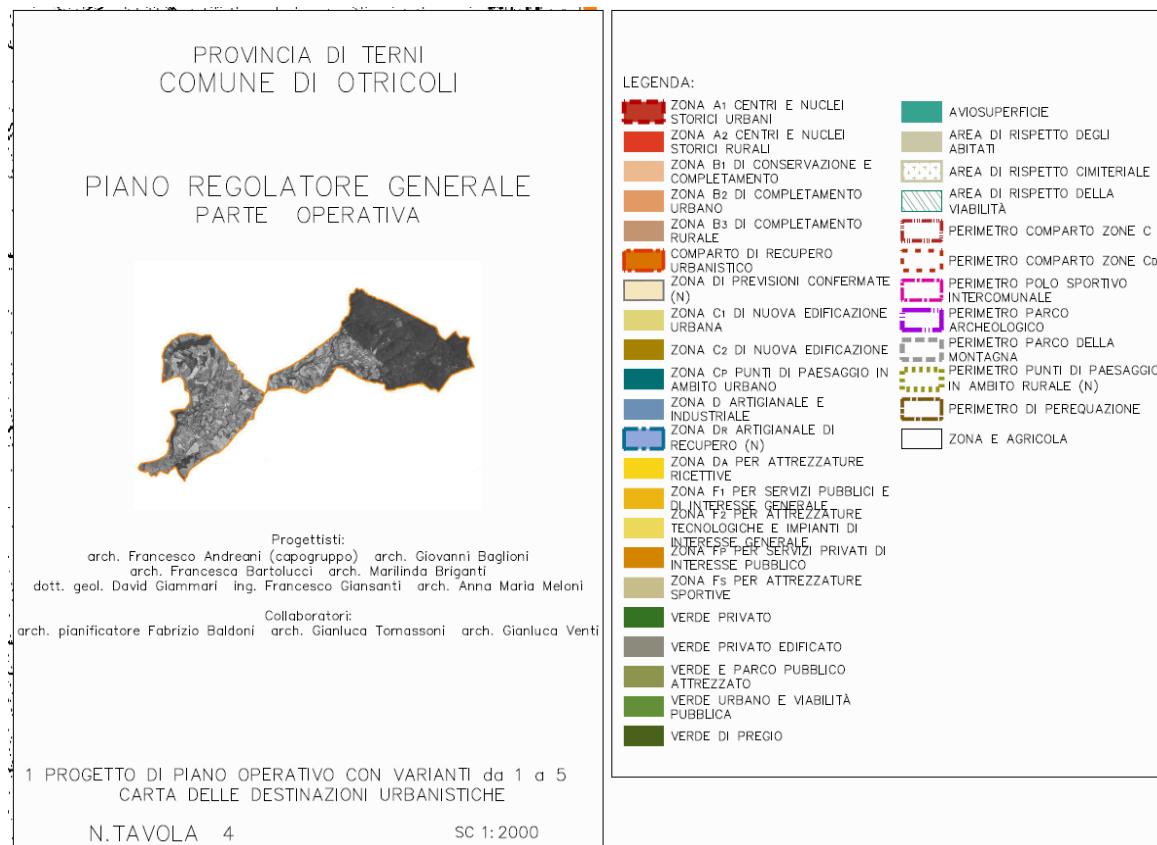
Variante n. 5 – parte strutturale – approvata con DCC del 2014;

Piano Particolareggiato in variante al PRG approvato con DCC n. 16 del 19/03/2008.

#### B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Comparto di recupero urbanistico n.7.





CORPO	IDENT. CATASTALE	IMMOBILE	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPEFICIE LORDA
A	FG. 4 P.LLA 398 SUB 10	IN CORSO DI COSTR.	SECONDO SEMINTERRATO	MAGAZZINO	78,00
TOTALE					78,00

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali: Tutta la struttura del complesso immobiliare in oggetto è in c.a.;

Le tamponature realizzate sono in laterizio intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione è discreto;

Internamente dette unità immobiliari risultano incomplete, con le sole tramezzature in laterizio.

Tutte le opere di finitura, infissi, impiantistica in generale risultano solo predisposte in parte negli appartamenti e dei locali commerciali, invece sono ultimate solo in parte nei locali magazzino e garage;

Solai: tipologia: gettati in opera, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: discrete, le finiture sono al grezzo.

Copertura: tipologia: a tetto, materiale: c.a. condizioni: non rilevabili.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Assenti

Manto di copertura: materiale: c.a., coibentazione: non rilevata, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dott. FRANCESCO ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Manuela MARTINELLI  
Esperto Stimatore: Geom. MARCO UBALDI

Pavim. Interna: Assente.

Portoni di ingresso: Assenti.

N.B.: In particolare per la descrizione dello stato di conservazione e manutenzione del corpo si rimanda alla Planimetria da Rilievo e alla Documentazione Fotografica.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **9.1. Criterio di Stima**

Per quanto concerne la valutazione e' subito necessario premettere, visto lo scopo della stima, che per i beni da valutare, in virtù della loro complessità, il mercato non offre informazioni statisticamente significative che riguardino il valore di mercato complessivo.

Le informazioni a disposizione sul mercato, sono invece disponibili se si procede a stratificare l'intero bene nelle parti che lo costituiscono e di valutare separatamente dette parti.

Partendo da queste motivazioni, potrebbe essere appropriata l'applicazione della procedura per valori unitari o per valori tipici, la cui ipotesi di base è che la sommatoria dei valori attribuiti alle singole parti costitutive sia pari al valore di mercato dell'intero bene.

Come si può notare il modello della stima per valori unitari altro non è che quello per così dire classico della stima comparativa.

A questo punto potrebbe nascere il dubbio legato al fatto che si tende ad identificare il valore di un'unità organica con quello che scaturisce dalla somma dei valori delle singole porzioni separatamente valutate.

Le perplessità sono da condividere solo da un punto di vista astratto.

In primo luogo va detto che questo procedimento è molto più adottato di quanto normalmente si pensi, sia da parte degli estimatori sia - ed è quello che più conta - da parte degli operatori economici, quelli che, certamente, "fanno mercato".

E' ben difficile, cioè, che un operatore che offra o richieda un certo bene si sganci dalla forma di apprezzamento per valori tipici.

Per cui le quotazioni che vanno ad imporsi sul mercato finiscono con l'essere proprio quelle derivanti da una siffatta forma di apprezzamento.

Per queste ragioni si può ritenere che la procedura di valutazione per valori tipici debba trovare applicazione anche nel nostro caso, in quanto, nelle situazioni in cui un estimatore ritiene di determinare il valore di un bene attraverso questa procedura si pone sulla stessa lunghezza d'onda del mercato, e quindi esercita in maniera dignitosa il proprio mestiere.

D'altra parte se il mercato ignora il valore di certi beni considerati nel loro complesso, ma nello stesso tempo ha piena cognizione del valore delle loro porzioni costitutive, per quale ragione l'estimatore - a fronte di un ipotetico rigore dottrinario - dovrebbe ignorare una siffatta realtà?

Per concludere si può affermare che fino a quando la procedura per valori unitari costituisce l'unica via per riprodurre le condizioni di mercato è, non solo corretta, ma addirittura da auspicare, in quanto essa risulterebbe un'interpretazione autentica della metodologia estimativa e del principio comparativo.

Risolto il primo problema di carattere squisitamente procedurale, prima di passare ai conteggi estimativi del caso è bene porre in evidenza le considerazioni che si sono effettuate sull'andamento del mercato immobiliare locale per meglio giustificare i prezzi di riferimento che sono stati assunti, per via sintetica comparativa, nella

presente valutazione.

L'andamento del mercato per le destinazioni d'uso ipotizzate nella presente stima è sicuramente interessato ancora da una significativa crisi che si traduce in una modesta domanda con quotazioni contenute.

## CONTEGGI ESTIMATIVI

La presente stima si è basata sulla valutazione delle unità immobiliari ottenibili dal completamento della struttura in essere comunque realizzabili in conformità alle NTA del PRG del Comune di Otricoli. In particolare si sono tenute in considerazione le destinazioni d'uso previste nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 08/07 e successive varianti, Permesso di Costruire in Variante n. 02/11, pratica edilizia n. 61/2010 prot. 0531 del 27/01/2011 a nome OMISSIS e Permesso di Costruire in Variante n. 09/14, pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014 a nome OMISSIS legale rappresentante della OMISSIS.

Premesso ciò dall'indagine di mercato svolta, si è riusciti a reperire prezzi statisticamente attendibili riferiti a mq di superficie lorda di unità immobiliari ristrutturate simili a quelle ipotizzate nella valutazione (negozi, uffici, abitazioni) che hanno permesso di effettuare i conteggi riportati nelle tabelle che seguono.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni prese in considerazione per attuare la comparazione sono state:

consistenza complessiva delle unità immobiliari, ampiezza dei vani e distribuzione degli stessi, altezza dei locali, esposizione, orientamento, vedute panoramiche.

Ai valori di mercato ottenuti per via comparativa, ma riferiti ad immobili completati a nuovo, sono state apportate delle detrazioni per tenere in conto i costi da sostenere per portare le singole unità immobiliari nelle stesse condizioni del campione preso come confronto.

Tali costi si è ritenuto opportuno stimarli per via sintetica comparativa senza procedere ad un computo metrico estimativo dettagliato, per le opere murarie e varie, mentre per le opere impiantistiche mancanti, obbligatorie e stato necessario al fine dell'utilizzazione dell'immobile in vista di una futura ultimazione dello stesso procedere ad una specifica determinazione dei costi mediante Computo Metrico Estimativo.

L'attendibilità dei valori di costo forniti con il metodo adottato è in ogni modo da considerare accettabile tenuto conto del fatto che anche attraverso la redazione di un computo metrico estimativo basato sull'adozione dei prezzi desunti dal prezziario regionale non si ottiene il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché, nel caso specifico, si sarebbe dovuto in ogni caso porre il problema della scelta dei prezzi unitari da applicare.

Per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione l'importo effettivo di realizzazione, viene determinato attraverso una sorta di gara, dove il costo determinato nel computo è soggetto al ribasso od al rialzo delle imprese concorrenti.

Per conferire alla valutazione il più alto grado possibile di obiettività per ogni unità immobiliare si è proceduto a valutare in percentuale sul costo di costruzione a nuovo l'importo dei costi ancora da sostenere per completare l'opera di ristrutturazione.

L'incidenza percentuale sul costo di ristrutturazione a nuovo delle categorie di opere ancora da effettuare sono state assunte in base alle indicazioni fornite dalla bibliografia specializzata del settore per immobili con rifiniture di media qualità.

I costi di costruzione a nuovo, dopo opportuna indagine di mercato, si è ritenuto opportuno stabilirli in:

- Euro 1.200,00 al mq di superficie lorda per il residenziale, del fabbricato ipotizzato nella valutazione.

- Euro 1.000,00 al mq di superficie lorda per il commerciale, del fabbricato ipotizzato nella valutazione.

Per i magazzini e garage detti costi sono stati riproporzionati in base ai valori sopra espressi con opportuni e giustificati coefficienti di ragguaglio.

Tutti i conteggi sono riportati in forma schematizzata nelle tabelle che seguono.

## 9.2. Fonti di informazione

Per la determinazione del valore di mercato a nuovo si è tenuto conto dei listini pubblicati dalla Camera di Commercio di Terni, d'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Terni, immobiliare.it, borsino immobiliare e REQUOT.

Dalle suddette fonti di informazione si evince che nel Comune di Otricoli, situato in provincia di Terni, nella regione Umbria, le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 750 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione) ad un massimo di 1500 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione), all'interno del Comune vi sono 3 zone dove si possono valutare appartamenti per civile abitazione.

Sempre per il residenziale vi sono delle aree con ville e villini, i prezzi delle ville arrivano anche a 1600 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione), per poter acquistare una villa, in condizioni peggiori, i prezzi partono da un minimo di 850 €/mq nella B1 (Capoluogo-espansione).

Per quanto riguarda il settore commerciale il Comune di Otricoli ha 1 zone con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 800 €/mq nella zona B1: Capoluogo-espansione ad un massimo di 1100 €/mq nella B1: Capoluogo-espansione.

Il Comune di Otricoli ha 2 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 400 €/mq nella zona E1: Poggio-s.maria-casaleggio ad un massimo di 700 €/mq nella B1: Capoluogo-espansione.

Per quanto riguarda i parcheggi, ci sono 2 zone con Box / Posti Auto. I valori immobiliari dei Box / Posti Auto in queste zone variano da un minimo di 400 €/mq nella zona E1: Poggio-s.maria-casaleggio ad un massimo di 800 €/mq nella B1: Capoluogo-espansione.

Per la determinazione dei coefficienti di ragguaglio si è tenuto conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), con sistema italiano di misurazione (SIM) edizione 2018.

Per quanto attiene l'andamento del mercato Italiano in generale, in riferimento al momento della stima, lo scrivente precisa che ad oggi non si registra ancora la fine della crisi del mercato immobiliare.

Quanto sopra ha radici lontane, riconducibili essenzialmente ad eventi di natura prettamente macroeconomica, fatti che hanno causato notevoli perturbazioni nei mercati, come la crisi finanziaria dei medesimi negli anni 2008/2010, la Brexit del Regno Unito, ed oggi, con l'emergere verso la fine del 2019 del Covid-19, la pandemia globale che ne è conseguita, che ha creato un enorme incertezza in tutto il mondo, generando, nel contempo, un enorme volatilità dei mercati, già sottoposti agli stress precedenti.

La crisi dei mercati immobiliari così descritta e le conseguenti turbolenze, sono certamente meno avvertite in quei luoghi dove gli operatori sono ancora attratti dagli asset immobiliari, soprattutto in quelle città, dotate di complete infrastrutture, che, per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede, sono sempre interessanti in termini di rendimenti anche locativi, al contrario delle aree di minor pregio e nei centri meno sviluppati, dove i prezzi non



potranno che essere in tensione a causa della scarsa domanda.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale, dedotte dalle planimetrie catastali, 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 i beni 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);

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;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Ne deriva quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento riferito al Nuovo, sulla base delle considerazioni sopra effettuate risulta quello riportato nella tabella che segue: - €. 1.400,00 al mq per il nuovo residenziale, €. 1.200,00 al mq per il nuovo commerciale, e riproporzionato per coefficienti relativamente a garage e magazzini.

Per le parti di utilizzo comune, quali androni, vani scale, corridoi, spazi di aereazione dei locali interrati, vano ascensore, ecc gli stessi non verranno valutati in quanto da considerarsi utilites comuni per il regolare utilizzo funzionale dell'intero edificio.

La presente perizia è stata redatta sulla base dei documenti ( progetti, disegni ) consegnati dal Comune di Otricoli allo scrivente ausiliare del Giudice sulla base della domanda dallo stesso formulata in forza dell'incarico ricevuto dalla S.V. e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da ulteriore eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo che ad oggi non è stata consegnata a questo Tecnico.

Si precisa infatti che nessuna certificazione riguardo l'eshaustività della documentazione viene rilasciata al riguardo dagli Uffici Tecnici del Comune di Otricoli.

**Come disposto dal G.E. nell'udienza del 29/01/2025, lo scrivente, ritiene dover fare le seguenti considerazioni:**

**Il mercato immobiliare, dei piccoli centri urbani della Provincia di Terni, con particolare riferimento al segmento dei fabbricati di pregio e di dimensioni non ordinarie , è in un momento di significativa stagnazione; nella fattispecie, quindi, appare opportuno prevedere un deprezzamento dei valori unitari adottati nella precedente valutazione , anche in considerazione di uno stato di manutenzione del tutto assente e di conservazione in peggioramento e non da ultimo dello scarso interesse degli operatori di mercato per compendi immobiliari simili a quello in oggetto.**



Ciò premesso e comunque in linea con i dati desumibili dai prezziari di riferimento attualmente utilizzabili, può essere previsto un ribasso dei precedenti valori unitari a mq adottati, del 20%.

Pertanto i valori del compendio immobiliare oggetto di valutazione, possono essere considerati quelli riportati nella tabella allegata.

Lo scrivente precisa infine che i Beni Comuni non censibili ( B.C.N.C. ) così come descritti ed individuati in precedenza , non saranno oggetto di valutazione in quanto da considerare come utilities dei singoli beni di riferimento.

### 9.3. Valutazione

Tabella “A”

DESTINAZIONE D'USO	SUPEFICIE LORDA	COEFF. DI RAGG.	SUPEFICIE LORDA COMM. RAGG.	VALORE UNITARIO A NUOVO €/MQ	VALORE TOTALE A NUOVO €
MAGAZZINO	78,00	0,50	39,00	700,00 €	27.300,00 €
TOTALE (A)	78,00				27.300,00 €

Tabella “B”

DESTINAZIONE D'USO	SUPEFICIE LORDA	COEFF. DI RAGG.	SUPEFICIE LORDA COMM. RAGG.	COSTO COSTRUZIONE UNITARIO €/MQ	COSTO COSTRUZIONE A NUOVO €	COEFF. PER TENERE CONTO DELLE OPERE NON COMPLETATE	DETRAZIONE
MAGAZZINO	78,00	0,50	39,00	600,00 €	23.400,00 €	0,10	2.340,00 €
TOTALE (B)	78,00				23.400,00 €		2.340,00 €

<b>VALORE TOTALE A NUOVO</b>	<b>€. 27.300,00 (A)</b>
------------------------------	-------------------------

<b>TOTALE DETRAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO DA ESEGUIRE DA APPORTARE AL VALORE A NUOVO</b>	<b>€. 2.340,00 (B)</b>
--	------------------------

<b>VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO = VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO A NUOVO – TOTALE DETRAZIONI</b>
<b>V = € 27.300,00 (A) - € 2.340,00 (B) = €. 24.960,00</b>

### **Riepilogo:**

Magazzino = sup. Lorda mq 78,00 = Valore di mercato **€. 24.960,00**

**Ulteriore detrazione in aggiornamento della valutazione pari al 20% € 4.992,00**

**Valore di mercato all'attualità € 19.968,00**

#### **9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi:

- € 2.995,20

- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Edilizie, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e presentazione della pratica.

€ 0,00

- Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- € 0,00

21

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

- € 0,00

#### **9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 16.972,80

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

€ 16.972,80

Relazione lotto 002 creata in data 05/03/2025

Codice documento: E141-20-00035-002\_agg\_2025

L'esperto stimatore  
Geom. Marco Ubaldi