
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **23/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TOMMASO BELLEI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Geom. Alessandro Petroni
Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L
Studio in: Via De Filis, 7 - Terni
Telefono: 347-8841909
Email: alex.petroni@virgilio.it
Pec: alessandro.petroni@geopec.it

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A

Abitazione di tipo civile sita in San Gemini (TR), Via Colletrave n.39

Quota e tipologia del diritto

COMUNE DI SAN GEMINI, proprietario dell'area ;

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2; residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2, residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

Eventuali comproprietari : Nessuno

Intestato al catasto dei fabbricati del Comune di San Gemini come segue :

COMUNE di SAN GEMINI, proprietario dell'area ;

OMISSIS, nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2;

OMISSIS, nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2,

foglio 15, particella 363, sub 11, Via Colletrave n.39, piano S1-T-1, Categoria A/2, classe 5[^], consistenza vani 7,5 - superficie mq.166, rendita €. 503,55.

Conformità catastale :

Non sono state riscontrate difformità catastali, per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo B

Garage sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Quota e tipologia del diritto

COMUNE DI SAN GEMINI, proprietario dell'area ;

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2; residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

OMISSIS (cod. fiscale OMISSIS), nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per 1/2, residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS. Data matrimonio: 23 giugno 1990.

Eventuali comproprietari : Nessuno

Censito al catasto dei fabbricati del Comune di san Gemini come segue :

COMUNE di SAN GEMINI, proprietario dell'area;

OMISSIS, nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficario per 1/2;

OMISSIS, nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficaria per ½;

foglio 15, particella 363, sub 25, Via Colletrave n.39, piano S1, Categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.27, rendita € 50,20

Conformità catastale :

Non sono state riscontrate difformità catastali, per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE :

Trattasi di due unità immobiliari, abitazione con garage, inserite in un complesso immobiliare residenziale "a schiera" edificato su un'area concessa dal Comune di San Gemini alla Cooperativa Edilizia [REDACTED], con sede a Terni, con diritto di superficie. L'unità abitativa è di "testa" e si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna. Il piano interrato si compone di un locale con destinazione taverna con W.C.. Nel lato sud è presente una modesta area destinata a giardino a cui si accede dal locale taverna tramite una porta-finestra. Tramite una scala interna in c.a. con la pedata in legno si raggiunge il piano terra destinato a "zona giorno" composto da : cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e terrazzo con affaccio sul sottostante giardino. L'ingresso all'unità abitativa è posto nel lato nord. Si accede all'abitazione percorrendo un tratto pavimentato mentre la restante superficie è destinata a giardino. Utilizzando la stessa scala si raggiunge il piano primo destinato a "zona notte" costituito da un corridoio-disimpegno, due camere la letto dotate entrambe di balcone, una cameretta, due bagni e un cavedio avente la funzione di dare luce al corridoio e alla cameretta. Dal locale taverna si può accedere alla corsia di accesso-manovra dei garage. Il vano garage di proprietà è posto frontalmente all'ingresso del vano taverna. L'accesso alla zona garage, sita al piano seminterrato, avviene tramite una rampa esterna pavimentata in c.a. protetta da cancello in ferro.

Caratteristiche zona : di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona : non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Mummie di Ferentillo, Festa dell'Arme di San Gemini, ruderi romani di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: linee extraurbane Collegamento con la Città di Terni e con Narni Scalo.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo : A

Abitazione di tipo civile sita in San Gemini (TR), Via Colletrave n.39

Occupato dalla famiglia degli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

Identificativo corpo : B

Garage sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Occupato dalla famiglia degli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Urbanistica a rogito Segretario Comunale del 19.05.1993 Rep.7/93, registrata a Terni il 27.05.1993 al N.1305 Vol.101, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.05.1993 al N.3274 di formalità.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS derivante dalla Concessione di mutuo. Importo ipoteca: €.94.640,00; Importo capitale: €.47.430,00; a rogito Dr. [REDACTED], Notaio in Terni del 07.02.2008 Rep. n.33544/10467; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 08.02.2008 al n.1641/306 di formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

4.2.2 Pignoramenti :

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a Milano contro OMISSIS derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito del Tribunale di Terni del 06.03.2025 n. 581 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 02.04.2025 al n.3666/2861.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

4.2.3 Altre trascrizioni : nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti : nessuna

4.3 Misure Penali : Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00.

Le spese condominiali sono limitate alla manutenzione degli spazi comuni quali rampa di accesso ai garage e corsia di manovra

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : Limitatamente al piano terra e al piano seminterrato attraverso l'accesso ai garage e alla taverna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : non esistono vincoli condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica presunto : G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : Non esiste prelazione da parte dello Stato

Avvertenze ulteriori: Vedere Certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 02.12.2025 allegata alla presente

Identificativo corpo: B

Garage sito in San Gemini (TR), Via Colletrave, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.241,67 (,24,14 mensili)

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.86,67 (conguaglio anno 2024) e €.241,67 spese preventive anno 2025.

Millesimi di proprietà: 83,33.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Limitatamente al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono vincoli condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non è richiesto per le unità immobiliari censite come garage

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esiste prelazione da parte dello Stato

Avvertenze ulteriori: Vedere Certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 02.12.2025 allegata alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari attuali : COMUNE DI SAN GEMINI, proprietario dell'area; OMISSIS, nato a Terni il 02.03.1955, proprietario superficiario per 1/2; OMISSIS, nata a Terni il 19.06.1962, proprietaria superficiaria per 1/2 dal 03.11.1995, in forza di atto di assegnazione del 03.11.1995 a rogito Dr. Luciano Clericò, notaio in Terni ; trascritto presso la Conservatori dei RR.II di Terni, in data 28.11.1995, al n. 10115/7188.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile sita a **San Gemini (TR), Via Colletrave n.39**

Numero pratica: Concessione Edilizia N.4246 del 29 giugno 1993 e successiva variante n.4491 del 26.04.1995 e Autorizzazione 121/94 (che ha riguardato le sistemazioni esterne).

Intestazione: Cooperativa Edilizia [REDACTED] con sede a Terni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 12 alloggi di civile abitazione lotto n.10 e n.11 Loc. Colletrave

Oggetto: Costruzione di un complesso immobiliare a schiera in Loc. Colletrave

Presentazione in data 18.05.1993

Rilascio in data 29.06.1993 al n. di prot. 4246

Deposito in Provincia 1°.09.1993 Prot.564 e 752 del 14.12.1994.

L'Abitabilità non è mai stata rilasciata nonostante sia stata richiesta il 21 luglio 1995 dalla Cooperativa [REDACTED] al Comune di San Gemini.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile :

Non sono state riscontrate difformità Edilizie : quanto realizzato corrisponde al progetto presentato ed approvato con rilascio della Concessione Edilizia n.4246/93 e successiva variante n.4491 del 26.04.1995.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.14 del 26.04.2004
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Realizzato in zona PEEP con diritto di superficie a favore del Comune di San Gemini

Estremi delle convenzioni:	Rep.7/93 del 19.05.1993
Obblighi derivanti:	<p>- L'alloggio potrà essere trasferito o locato a favore di soggetti che siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed in particolare con i requisiti previsti dalla legge.</p> <p>- L'alloggio potrà essere ceduto in locazione solo nel rispetto delle modalità e limiti stabili negli articoli 9-10 e 11 della convenzione.</p> <p>- Tutti gli atti di trasferimento e di locazione compiuti dagli assegnatari o loro aventi causa in violazione degli articoli 8-10 e 11 della convenzione verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza.</p> <p>- Le parti sono a conoscenza che, come previsto dalla convenzione, non è stato realizzato l'impianto sportivo polivalente e detto obbligo graverà pro-quota sulle medesime parti assegnatarie.</p> <p>In caso di alienazione l'acquirente dovrà rispettare gli obblighi stabiliti nella convenzione di cui sopra salvo il riscatto del Diritto di Superficie quantificato dal Comune di San Gemini.</p> <p>Nel paragrafo riguardante la stima delle due unità immobiliari il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune la relativa quantificazione. Per quanto sopra l'importo del diritto quantificato dall'Ente Comune verrà detratto dal valore di stima trattandosi di una detrazione al valore capitale. La somma da versare al Comune di San Gemini per riscattare il diritto di Superficie ammonta a complessivi €6.692,41.</p>

Note sulla conformità : Nessuna.

Garage

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.14 del 26.04.2004
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Edificato in area P.E.E.P. con diritto di superficie a favore del Comune di San Gemini
Estremi delle convenzioni:	Rep.7/93 del 19.05.1993
Obblighi derivanti:	<p>- L'alloggio potrà essere trasferito o locato a favore di soggetti che siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed in particolare con i requisiti previsti dalla legge.</p> <p>- L'alloggio potrà essere ceduto in locazione solo nel rispetto delle modalità e limiti stabili negli articoli 9-10 e 11 della convenzione.</p> <p>- Tutti gli atti di trasferimento e di locazione compiuti dagli</p>

	<p>assegnatari o loro aventi causa in violazione degli articoli 8-10 e 11 della convenzione verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza.</p> <p>- Le parti sono a conoscenza che, come previsto dalla convenzione, non è stato realizzato l'impianto sportivo polivalente e detto obbligo graverà pro-quota sulle medesime parti assegnatarie.</p> <p>In caso di alienazione l'acquirente dovrà rispettare gli obblighi stabiliti nella convenzione di cui sopra salvo il riscatto del Diritto di Superficie quantificato dal Comune di San Gemini.</p> <p>Nel paragrafo riguardante la stima delle due unità immobiliari il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune la relativa quantificazione. Per quanto sopra l'importo del diritto quantificato dall'Ente Comune verrà detratto dal valore di stima trattandosi di una detrazione al valore capitale. La somma da versare al Comune di San Gemini per riscattare il diritto di Superficie ammonta a complessivi €6.692,41.</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'intera potenzialità edificatoria è stata utilizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità : Non sono state riscontrate difformità urbanistiche

Descrizione: **Abitazione** di cui al punto **A**

Trattasi di una unità abitativa "di testa" inserita in un complesso immobiliare a "schiera" realizzato con una struttura portante in c.a. e rivestito con "pietra sponga di Sellano".

L'edificio è stato edificato su un'area concessa, con diritto di superficie, dal Comune di San Gemini alla Cooperativa Edilizia Ippocrate 2 a r.l., con sede a Terni. L'unità abitativa è disposta su tre livelli collegati tra loro tramite una scala interna. Il piano interrato si compone da un locale destinato a taverna e da un W.C.. Nel lato sud è presente una modesta area destinata a giardino collegata con il vano taverna tramite una porta-finestra. Utilizzando la scala interna realizzata in c.a. con la pedata in legno si raggiunge il piano terra destinato a "zona giorno" composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e terrazzo. Il terrazzo ha l'affaccio sul sottostante giardino. L'ingresso all'unità abitativa è posto nel lato nord. Per raggiungere l'ingresso occorre percorrere un'area esterna parzialmente pavimentata mentre la restante è destinata a giardino. Con la stessa scala si raggiunge il piano primo destinato a "zona notte" costituito da un corridoio-disimpegno, due camere la letto dotate entrambe di balcone, una cameretta, due bagni e un cavedio avente la funzione di dare luce sia al corridoio che alla cameretta. Il soffitto del terzo piano è in parte inclinato in quanto manca il solaio plafone. Dalla taverna si può accedere all'esterno nella corsia di accesso-manovra dei garage.

1. Quota e tipologia del diritto

Comune di San Gemini, proprietario dell'area.

OMISSIS, proprietario superficario per 1/2;

OMISSIS, proprietaria superficiaria, per 1/2;

Superficie complessiva di circa mq.150,76, oltre a mq.22,00 di balconi e corsello.

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel periodo compreso fra il 1993 (anno rilascio della Concessione Edilizia) e il 1995 (anno di assegnazione dell'alloggio)

Ha un'altezza utile interna al piano seminterrato m.2,40 ; piano terra m.2,70 ; piano primo m.2,70 nei vani centrali, nei restanti varia da un massimo m.3,17 ad un minimo di m.2,26

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

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare : scarsa

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	Tipologia : latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	Materiale : c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; coibentazione: non rilevata.
Pareti esterne	materiale: blocchetti di coibentazione : non rilevabile condizioni : buone
Pavimentazione esterna	materiale: mattonelle di gres condizioni : sufficienti
Scale	Posizione : interna rivestimento gradino in legno su soletta in c.a. condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non ispezionabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non ispezionabile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: calorifici in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Coevo con l'epoca di realizzazione del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo alimentato a gas metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Coevo con l'epoca di realizzazione del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità	Agli atti è stato depositato il progetto dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO. Il complesso immobiliare è privo del certificato rilasciato dai VV.FF. poiché progettisti hanno dichiarato che per la tipologia dei garage non è necessario

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	superficie interna netta	46,76	1,00	46,76
Piano terra	superficie interna netta	49,24	1,00	49,24
Piano primo	superficie interna netta	54,79	1,00	54,79
Balcone e corsello	superficie netta	22,00	1,00	22,00
		185,79		185,79

Accessori

Giardino

Posto al piano terra e al piano seminterrato

Descrizione : **Garage**

Trattasi di un vano garage ubicato al piano interrato della superficie netta pari a mq.27,00 con altezza di m.2,40 inserito in un complesso immobiliare del tipo "a schiera". Si accede al piano seminterrato tramite una rampa pavimentata in battuto di cemento. Il vano è dotato di impianto elettrico. Il locale è protetto da una portata basculante dotata anche da una porta per l'accesso pedonale. Preciso che la presenza di un pilastro in c.a. all'interno del locale, riportato fedelmente nella planimetria di accatastamento, ne limita parzialmente il suo totale utilizzo. Sono presenti, altresì, delle macchie di umidità sul soffitto causate da infiltrazioni provenienti dal piano superiore per la presenza di un'area destinata a giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

COMUNE di SAN GEMINI, proprietario per l'area;

OMISSIS (Cod. Fiscale: OMISSIS) : proprietario superficiario per 1/2; residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS.

OMISSIS (Cod. Fiscale: OMISSIS) : proprietaria superficiaria per 1/2; residente a San Gemini, Via Colletrave n.39 - Stato Civile : Coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Eventuali altri comproprietari : nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **28,00 da progetto – catastali mq.27,00**

E' posto al piano: piano seminterrato

L'edificio è stato costruito negli anni 1993-95

ha un'altezza utile interna di circa m. h.2,40

Stato di manutenzione generale : mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	porta basculante materiale : ferro protezione: inesistente condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Coevo all'epoca di realizzazione del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superficie netta	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Per la quantificazione del valore delle unità immobiliari il sottoscritto ritiene di dover applicare il criterio di stima del "più probabile valore di mercato", adottando il procedimento sintetico per comparazione o confronto diretto per tipologia con unità immobiliari inserite in complessi immobiliari realizzati a schiera disposti su tre livelli. Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi alle unità immobiliari il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato nella zona oltre a consultare agenti immobiliari che hanno trattato immobili aventi la stessa destinazione in zone residenziali ricadenti nel territorio del Comune di San Gemini - zona semi-centrale, aste giudiziarie effettuate dal Tribunale di Terni sia in sede fallimentare che in sede esecutiva relative ad immobili ubicati nella medesima zona, oltre ad aver consultato riviste specifiche le quali pubblicano periodicamente i dati riferiti a contrattazioni effettivamente realizzate, avvalendosi anche dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferiti alle valutazioni di tipologie immobiliari ricadenti nel territorio del Comune di San Gemini. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio confrontandole con altre aventi le stesse caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, delle comodità, delle dimensioni dei vani, dell'estetica) di recente compravendute tenendo, comunque, conto delle caratteristiche estrinseche o esterne all'immobile, quali: il collegamento fra l'abitato del paese di San Gemini con la Città di Terni. Inoltre, si è tenuto conto anche del collegamento extraurbano con Narni Scalo, dove sono presenti vari Istituti Scolastici Superiori quali : Liceo Scientifico, Istituto Tecnico Commerciale, Istituto Tecnico per Geometri e Liceo Pedagogico, frequentati da parte di alcuni residenti della zona, la presenza in zona di insediamenti residenziali nonché la vicinanza con attività commerciali, la presenza della rete stradale come la E45, nonché l'esistenza degli allacci alle utenze (luce, acqua, gas, telefono e scarichi in fogna) rende il compendio esecutato appetibile se immesso sul mercato. Considerato che l'edificio è stato realizzato nei primi anni '90, avente quindi ha una vetustà di circa 30 anni, visto lo stato d'uso dello stesso, viste le valutazioni pubblicate trimestralmente dalla Camera di Commercio di Perugia "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" relative ad immobili ubicati a San Gemini zona semi centrale, viste le valutazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al Comune di San Gemini,

visto il Borsino Immobiliare pubblicato mensilmente dalla "Bonifazi Immobiliare", visto il risultato di una serie di "interviste" effettuate presso operatori immobiliari, il sottoscritto ha potuto rilevare che i valori complessivi (abitazioni con garage) riscontrati e riferiti alla tipologia a "schiera" sono compresi tra un minimo di €.120.000,00 ad un massimo 160.000,00. Il mercato immobiliare locale è orientato a valorizzare questi tipo di immobili non per la superficie bensì per tipologia valutandoli quindi a "corpo". Per quanto sopra, il sottoscritto, in base a tutte le considerazioni nelle premesse riportate, ritiene equo applicare un valore di **€.120.000,00** per l'abitazione e per il garage **€.12.000,00**, quindi per un totale di **€.135.000,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni (Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro) ; Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini ; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare : Agenzie immobiliari operanti sul territorio ; altre fonti di informazione: Operatori immobiliari che hanno trattato immobili simili nel Comune di San Gemini.

8.3 Valutazione corpi:

A) Abitazione di tipo civile con annesso giardino

Stima sintetica comparativa parametrica **€.121.258,00**.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato	46,76	€ 450,00	€ 21.042,00
Piano terra	49,24	€ 900,00	€ 44.316,00
Piano primo	54,79	€ 900,00	€ 49.300,00
Balconi e corsello	22,00	€ 300,00	€ 6.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 121.258,00
 riscatto del diritto di superficie aumento del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 123.408,00

Valore corpo **€. 120.000,00**

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero **€.120.000,00**

Valore complessivo diritto e quota **€.120.000,00**

B) Garage

Stima sintetica comparativa parametrica **€.12.040,00**.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	28,00	€ 430,00	€ 12.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 12.040,00

Riscatto del diritto di superficie aumento di € 0.00 € 0,00

Valore Finale € 12.000,00

Valore corpo **€.12.000,00**

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 12.000,00

Valore complessivo diritto e quota **€.12.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore diritto
A	Abitazione di tipo civile con annesso giardino	150,76	€.120.000,00
B	Garage	28	€. 12.000,00

SOMMANO	€.132.000,00
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€.19.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : riscatto del diritto di superficie quantificato dall'Uff. Tecnico del Comune di San Gemini	€ 6.692,41
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.507,59

Terni, lì 29 dicembre 2025

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

MODULARIO
F. rig. rend. 497

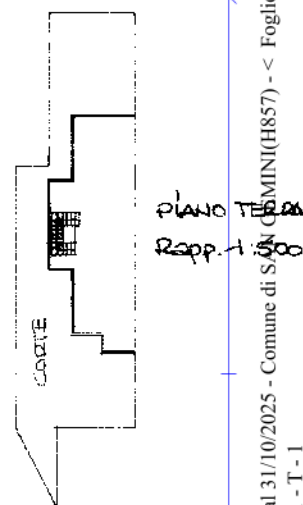
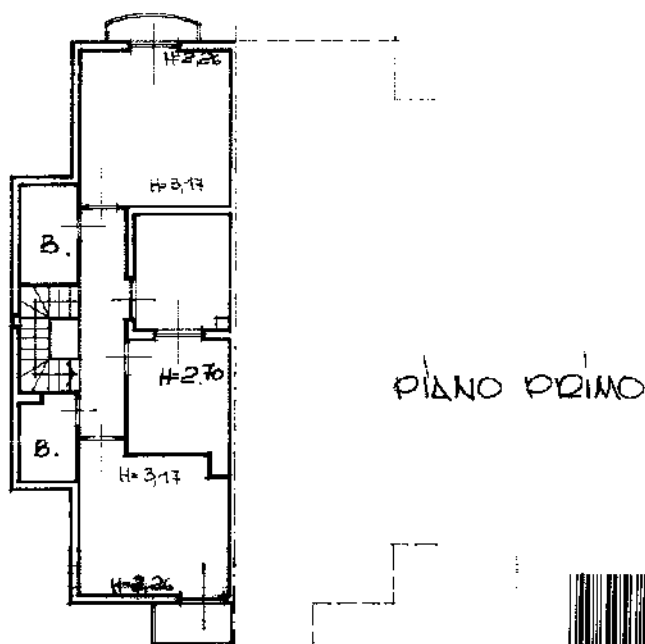
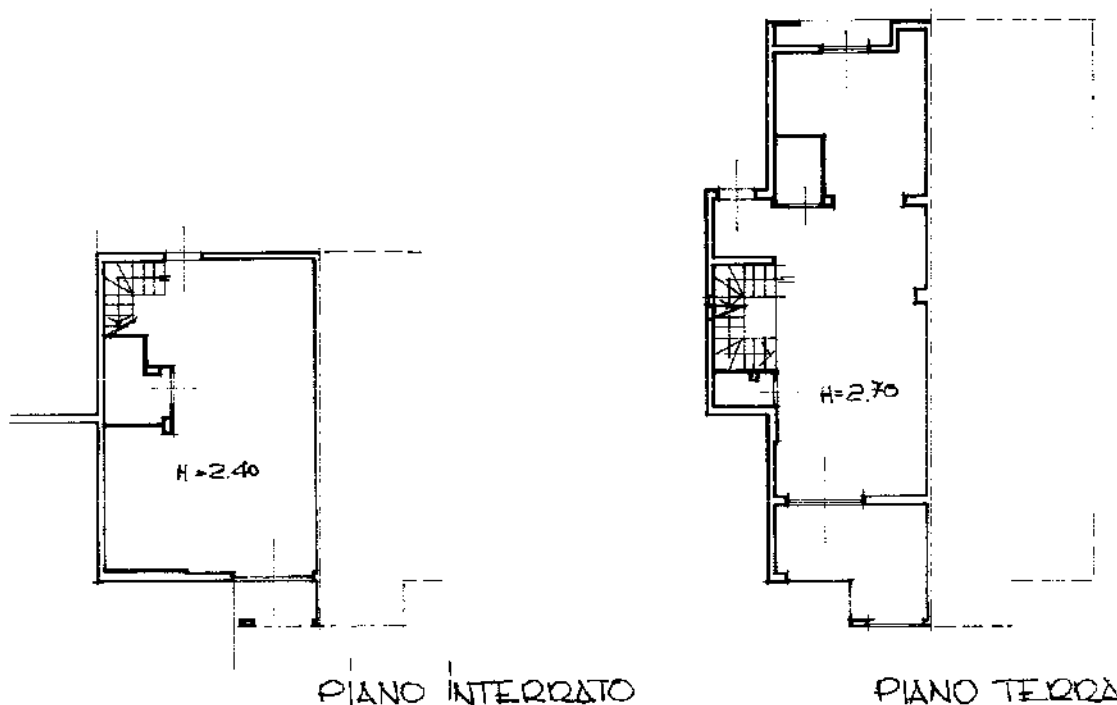


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANGEMINI via Loc. Colletrave civ.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



01416023

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geometra

Data presentazione: 29/04/1995 - Data: 31/10/2025 - n. T25514 - Richiedente: PTRLSN52R15D538L

Totale schede: 15 (210x297) della provincia di TERNI n. 584

F. 15
n. 363 sub. 11

data 15/04/1995 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2025 - Comune di SANGEMINI(H857) - < Foglio 15 - Particella 363 - Subalterno 11 - VIA COLLETRAVE n. 39 Piano S1 - T - I

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

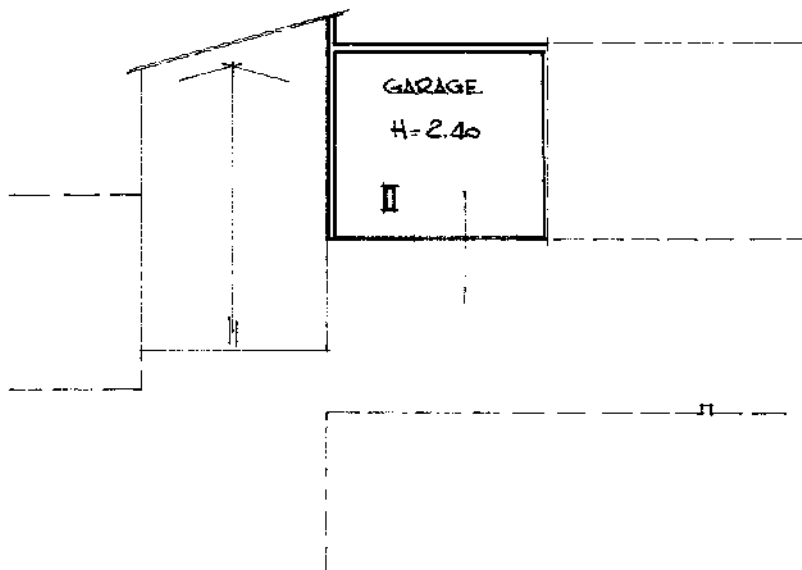
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

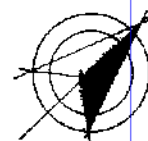
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANGEMINI via Loc. Collettrave CIV.

PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2025 - Comune di SAN GEMINI(H857) - < Foglio 15 - Particella 363 - Subalterno 25 >
VIA COLLETRAVE n. 39 Piano SI

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geometra

Data presentazione: 29/04/1995 - Data: 31/10/2025 - n.

Totale schede: 1 Identificativo catastale: A4(210x297) - Albo dei Geometri (210x297)

F. 13
n. 363 sub. 25

della provincia di TERNI n. 584
data 29 APR Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO



FOTO N.1
TAVERNA
PIANO SEMINTERRATO



FOTO N. 2
TAVERNA

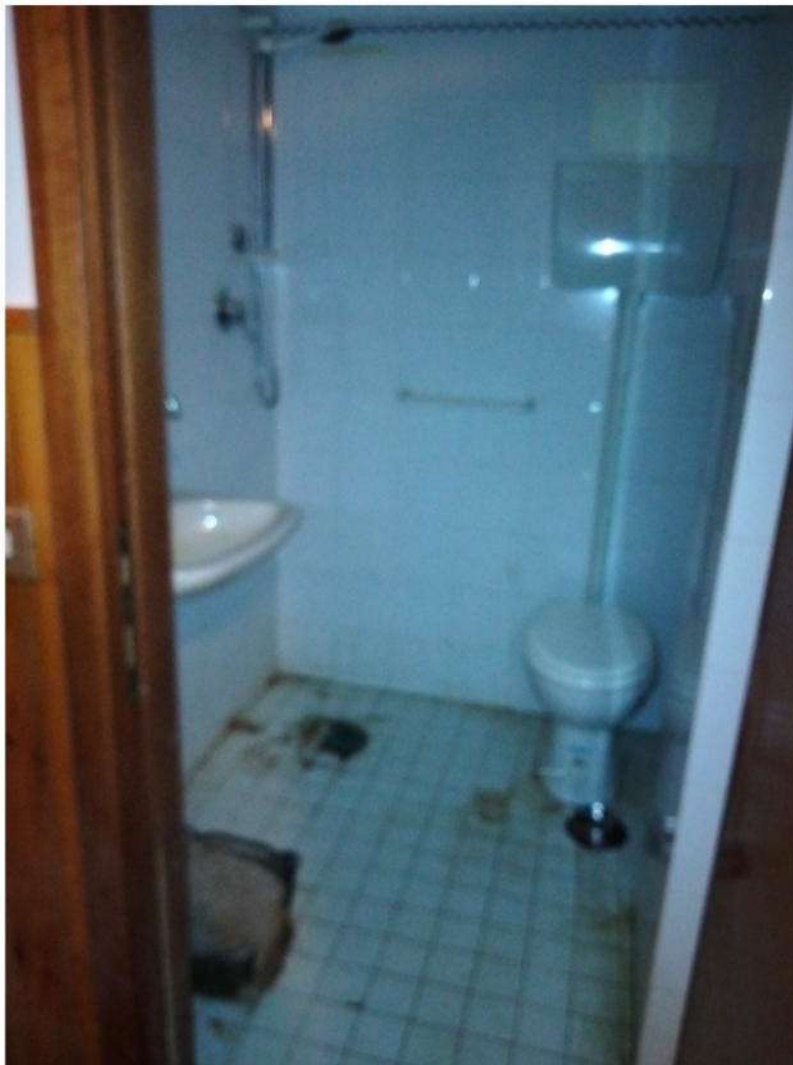


FOTO N. 3
BAGNO NELLA TAVERNA



FOTO N. 4
AREA ESTERNA
PIANO SEMINTERRATO



FOTO N. 5
PIANO TERRA

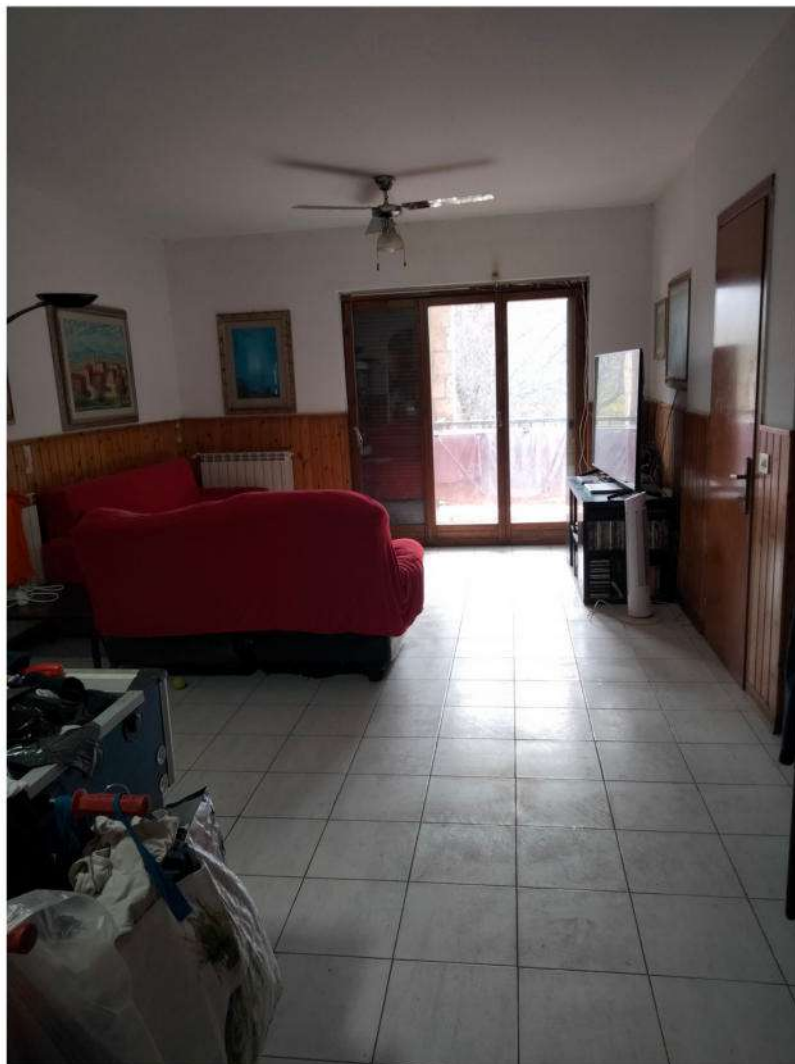


FOTO N. 6
PIANO TERRA

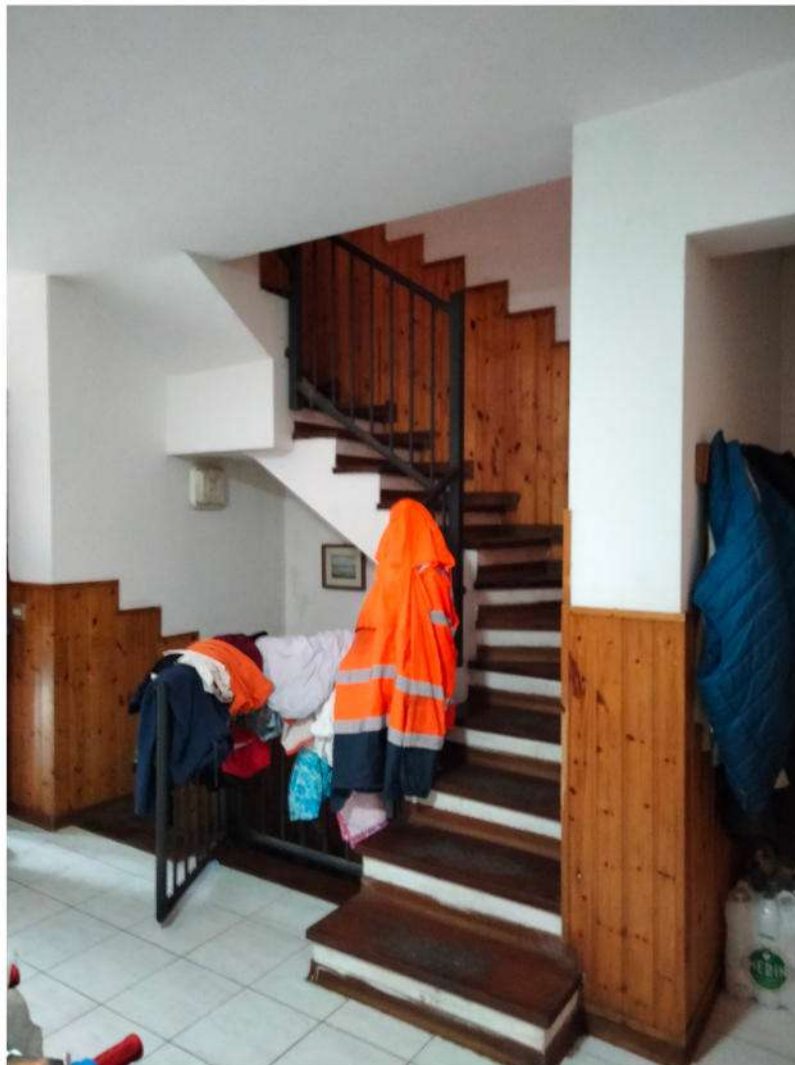


FOTO N. 7
PIANO TERRA



FOTO N. 8
PIANO TERRA

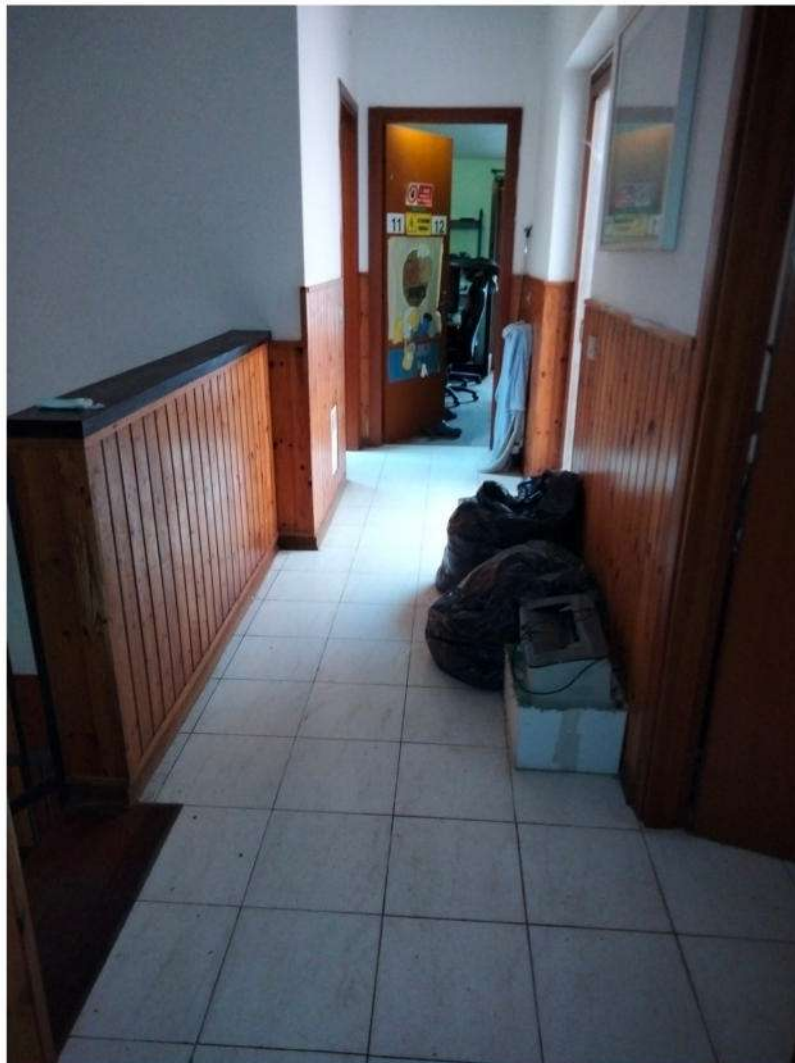


FOTO N. 9
PIANO PRIMO



FOTO N. 10
PIANO PRIMO



FOTO N. 11
PIANO PRIMO



FOTO N. 12
PIANO PRIMO



FOTO N. 13 - RAMPA DI ACCESSO AL PIANO S1 E PORTA DI ACCESSO AL GARAGE

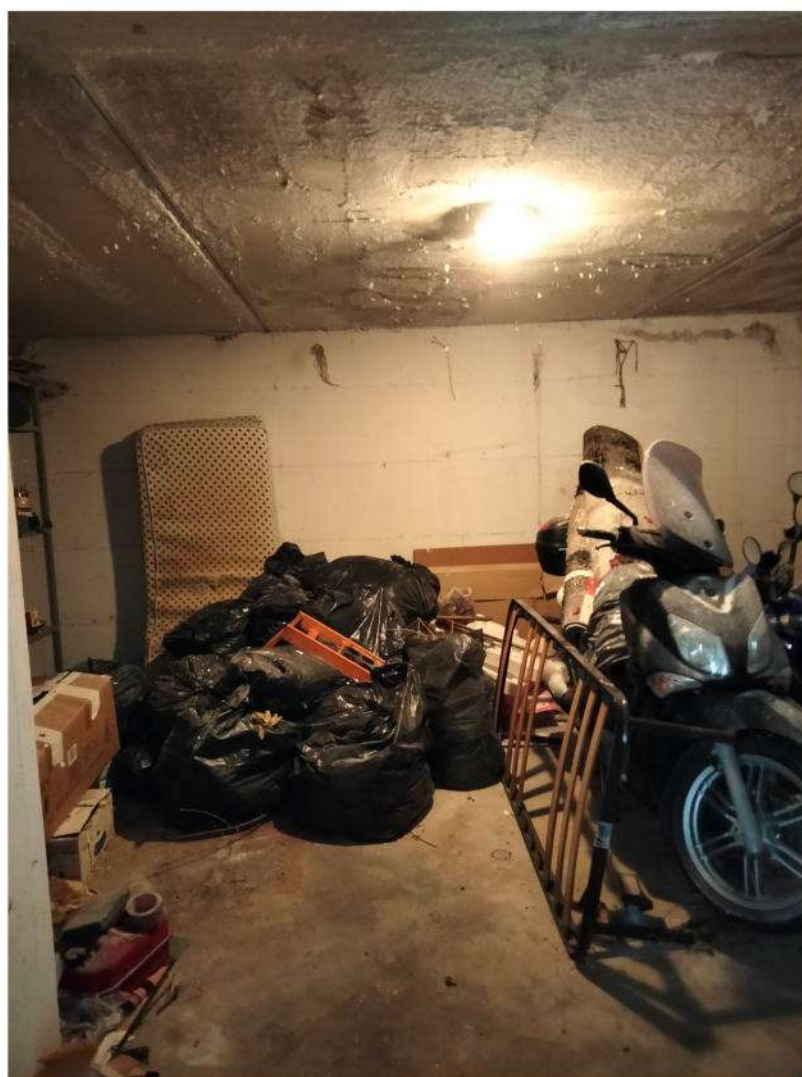


FOTO N. 14 - VANO GARAGE



FOTO N. 15 - INGRESSO ESTERNO DELLA TAVERNA



FOTO N. 16 - RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO



FOTO N. 17
ESTERNO LATO INGRESSO



FOTO N. 18
CORSELLO

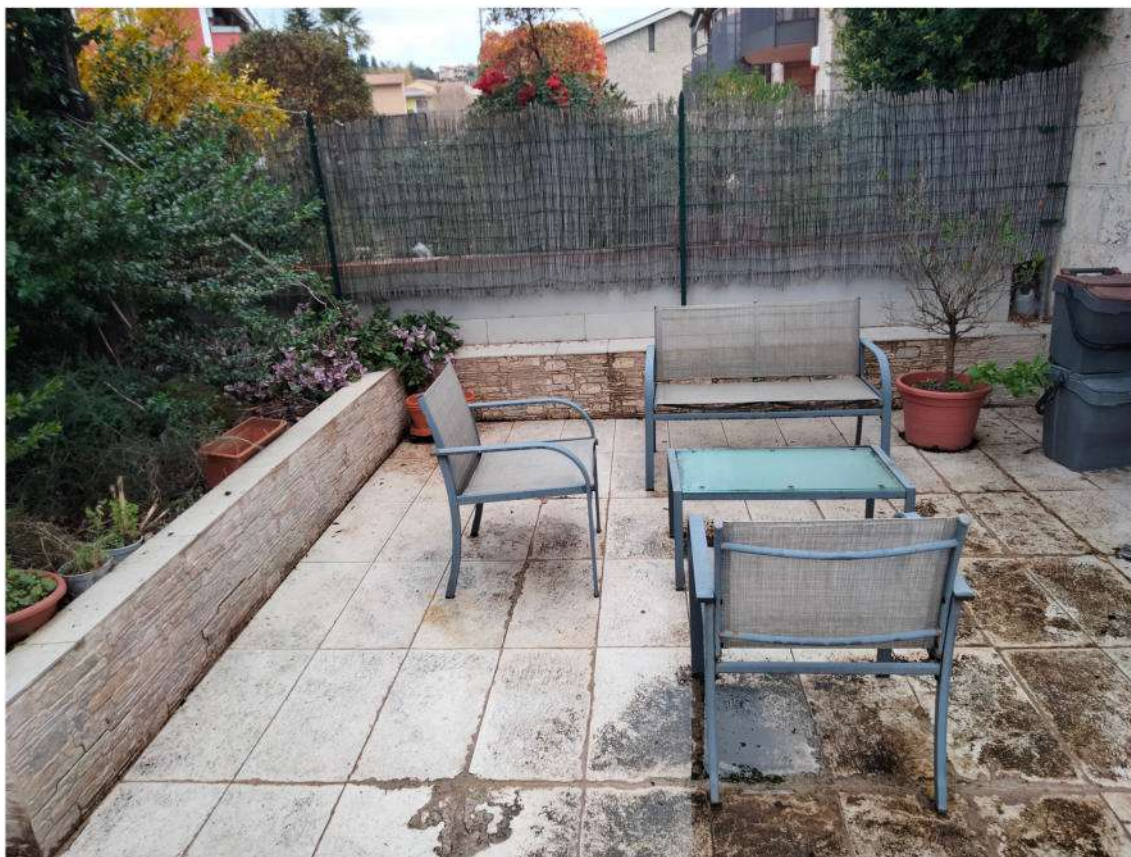


FOTO N. 19 - AREA ESTERNA PIANO TERRA



FOTO N. 20 - VEDUTA ESTERNA



Apr. 11. 7/93

REPUBBLICA ITALIANA

Avanti a me Dr. Piero Vargiu, Segretario Capo del Comune di San Gemini, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti intrascritti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato.

Sono presenti i signori:


Forin Carlo, nato a San Gemini il 20/09/1947, il quale
interviene al presente atto in qualità di sindaco del
Comune di San Gemini (C.F. 00091090555), presso il qua-
le è domiciliato per la carica, ed agisce in nome, per
conto e nell'interesse del Comune medesimo, a ciò auto-
rizzato con deliberazione n. 213/GM del 12.05.1993
esecutiva ai sensi di legge, documento che in copia au-
tentica si allega al presente atto, per farne parte in-
tegrante e sostanziale sotto la lettera "A":
26.02.1943, che

tegrance e sostanziale sotto la faccenda
[redacted] nato a Magione (PG) il 26.02.1943, che
interviene a questo atto nella sua qualità Presidente
e Legale Rappresentante della "Soc. Cooperativa Edili-
[redacted]" con sede in Terni, Via Luniense




 1963
 NATIONAL ARCHIVES AND RECORDS ADMINISTRATION
 1963

che il Comune di San Gemini è dotato di un piano per
l'edilizia economica e popolare, approvato con D.P.G.N.
16 maggio 1979, n. 435, ai sensi della legge n. 167/62;
che l'art. 35 della legge n. 803/71 prescrive che le a-
ree comprese nei piani di zona approvati debbano esse-
re acquisite dal Comune e successivamente su di esse
concesso il diritto di superficie o cedute in proprie-
tà ad enti, cooperative e privati che ne abbiano avan-
zato richiesta ed aventi i requisiti previsti dalle vi-
genti leggi per l'assegnazione di alloggi economici e
popolari;


 Dear Sir,
 I have the pleasure to acknowledge the receipt of your letter of the 11th inst. in relation to the above matter.
 Very respectfully,
 J. M. [Signature]

che con decreto definitivo di esproprio n.37, in data
25 gennaio 1988, registrato a Termini il 01.03.1988 al
n.395 e trascritto presso la Conservatoria del R.R. di
Termini al N.25/5 di formalità, il Comune ha acquistato
la proprietà dei terreni;

che il Comune di San Gemini, con atto d.m. n. 156
del 03-06-1991² ha deliberato di cedere in diritto di su-
perficie alla citata cooperativa l'area di mq. 2114
con possibilità edificatoria di mc. 4400 ubicata nel-
la zona P.C.E.P. Collettrave per la costruzione di alico-
pi di edilizia convenzionata;

che con la citata deliberazione di d.m. n. 266 e sta-
to approvato altresì lo schema della convenzione da
stipulare con la Coop. [REDACTED], ai sensi
della legge n.865/71 art.35 comma ottavo, in cui sono
specificati gli obblighi e gli oneri a carico del con-
cessionario;

che il Comune di San Gemini ha provveduto a costruire
le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previ-
ste nel PEEP all'esterno dei comparti nella zona di
che trattasi, con esclusione dell'impianto sportivo co-
sivalente.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:
Art.1 - Le premesse fanno parte integrante della pre-
sente convenzione;

[Handwritten signatures and stamps on the right margin]

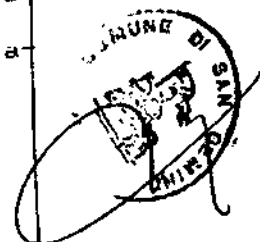
Art. 2 - Ai sensi e per gli effetti, con gli oneri e le limitazioni di cui agli artt. 25 e seguenti della legge 22/10/1971, n. 865, il Comune di San Gemini, come sopra rappresentato, cede in diritto di superficie alla Soc. Coop. Edilizia [REDACTED], in seguito per brevità denominata "parte superficiaria", per la quale accetta l'intervenuto suo legale rappresentante, il diritto di superficie per la durata di anni 99 sul terreno posto in San Gemini, zona P.zza Collettrave approvata con D.P.G.R. n. 435 del 16.05.1979, lotti L/10 e L/11.

L'area oggetto della presente convenzione è distinta dal N.C.I. del Comune di San Gemini al foglio n. 15, particella n. 319 di mq. 2.114. detto terreno confina con eredi Bassetti, S.S. 3 ter e residua proprietà del Comune salvo altri.

I dati catastali sono desunti dal tipo di frazionamento che si allega al presente atto sub "C". Il suddetto terreno si concede alla parte superficiaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come posseduto dall'ente concedente, malgrado qualsiasi errore od inesattezza catastale, con tutte le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive e con tutte le ragioni della parte superficiaria in tutti i diritti, azioni e ragioni spettanti all'ente concedente.



Handwritten signature: Prof. Dr. P. B.





Il Comune garantisce la libertà del terreno oggetto di concessione da oneri reali, diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la disponibilità dell'area.

La concessione del diritto di superficie è condizionata al rispetto degli obblighi previsti dalle norme generali urbanistico-edilizie per l'esecuzione del P.E. E.P:

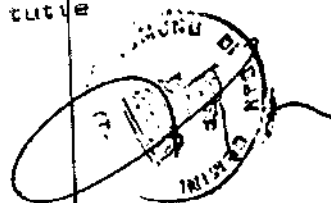
L'area è concessa esclusivamente per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare.

Gli alloggi e gli edifici ivi costruiti saranno di esclusiva proprietà della parte superficiaria e suoi aventi causa.

L'area stessa è ceduta con gli oneri, limitazioni, divieti e nullità di cui ai commi 8 e seguenti dell'art. 35 della citata legge n. 485/71, che la parte superficiaria dichiara di conoscere e accettare integralmente, impegnandosi fin d'ora a portarli a conoscenza e di esigerne il rispetto da parte di tutti i soci loro aventi causa.

Sarà cura della parte superficiaria promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private che dovessero intralciare i lavori di costruzione degli edifici. Saranno altresì a carico della parte superficiaria tutte

[Handwritten signature]



le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti.

Art.3 - Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e degli edifici dovranno essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standards edilizi stabiliti con deliberazione n. 8/CC del 01/03/1979, al progetto esecutivo in merito al quale ha espresso parere favorevole la C.C., alle norme della legge n.64/74, del D.M.21/1/81, del D.M.24/1/1986, della legge 24/03/1989 n.122, precisando, comunque, che le caratteristiche degli alloggi saranno quelle previste dal capitolato depositato agli atti del Comune.

Eventuali variazioni in ordine alle caratteristiche di finitura degli alloggi dovranno in ogni caso fare riferimento alle caratteristiche prestazionali previste, fatte salve eventuali migliorie richieste dagli assegnatari.

Il controllo sulla rispondenza dell'edificio a tutte le caratteristiche costruttive e di competenza del Comune, che lo effettuerà tramite l'Ufficio tecnico Comunale.

Art.4 - La parte supereficiaria si obbliga a ritirare la concessione edilizia entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di notifica della comunicazione

Supplicata
Carlo



del Comune di San Gemini che nulla osta al rilascio della concessione stessa.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia.

Verificandosi la condizione risolutiva di cui al comma precedente, il Comune darà luogo all'annullamento della concessione edilizia per mancanza di disponibilità dell'area.

A ciò la parte superficiaria dichiara, sin d'ora, di fare acquiescenza.

I lavori dovranno essere ultimati entro i termini stabiliti dalla Concessione Edilizia.

Il Sindaco può prorogare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della parte superficiaria, appositamente documentati.

Art.5 - Il Comune ha provveduto a realizzare le opere di urbanizzazione primaria all'esterno dei lotti oggetto della cessione ed a servizio dell'intero insediamento residenziale.

Art.6 - Le opere di urbanizzazione secondaria, previste dal P.E.D.P. al servizio dei complessi da insediare sull'area oggetto della presente cessione sono state realizzate dal Comune ad eccezione di un impianto

Carlo...

Superficie...

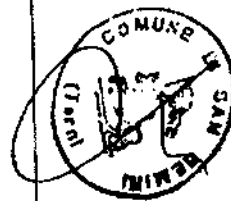


polivalente, a servizio della zona P.E.C.P., che la parte superficiaria si impegna a realizzare, solidalmente con gli altri assegnatari indicati nella deliberazione n. 266 del 12.05.1983, come da progetto allegato [Suo ...] 2)

Art. 7 - La parte superficiaria assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto ecc. dai condotti principali di urbanizzazione primaria ubicati all'esterno dei lotti fino ai costruendi edifici.

La parte superficiaria si impegna, inoltre, a concedere la possibilità di effettuare gli attraversamenti per gli allacci da parte di altri soggetti attuatori del P.O.Z. sul terreno oggetto del presente atto.

Art. 8 - Gli alloggi costruiti sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti dalla parte superficiaria e suoi aventi causa solo a soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa vigente. Gli alloggi realizzati potranno essere assegnati al S.O. della Cooperativa solamente ad un prezzo, determinato a consuntivo, che non dovrà essere superiore al costo sostenuto per la realizzazione dell'alloggio medesimo.





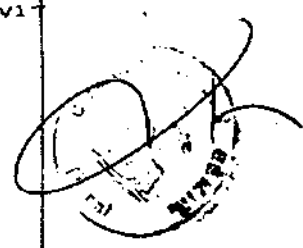
il concessionario ed i suoi aventi causa si obbligano a comunicare al Comune mediante lettera raccomandata da far pervenire almeno 30 giorni prima della stipula di ciascun atto di cessione, data, luogo ed ora della stipula stessa, in modo che il Comune possa eventualmente essere presente al fine di constatare la conformità dello stipulando atto alle prescrizioni della presente convenzione.

Nel contratto di cessione viene dato atto dell'intervento della Amministrazione Comunale o, in sua assenza, della comunicazione del Concessionario al Comune e riportati gli estremi di tale comunicazione.

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di assegnazione, cessione o trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vi-

Handwritten signature and notes on the right margin.



genti al momento dei trasferimenti, cessioni o assegnazioni.

Art. 9 - Per i trasferimenti successivi alla assegnazione il prezzo massimo determinato ai sensi del precedente art. 8 è rivalutato in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'ISIAI per le famiglie di operai ed impiegati ai sensi degli artt. 24 e 81 della legge 27 giugno 1978, n. 392, verificatosi nei mesi intercorsi tra la data della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di assegnazione al socio e la data di cessione.

Il prezzo di cessione determinato ai sensi del precedente comma è ridotto, a partire dal sesto anno dall'iniziazione dei lavori di costruzione nella misura dell'uno per cento annuo fino al massimo del trenta per cento.

Il prezzo massimo di cessione è incrementato di tutti gli oneri, anche di carattere fiscale, connessi e connessi al precedente atto di trasferimento ed effettivamente sostenuti.

Il prezzo di cessione può essere incrementato, limitatamente alle spese sostenute, ove vengano eseguiti interventi compresi tra quelli indicati dall'art. 31, lettere b), c) e d) della legge 5 agosto 1970, n. 457.

Handwritten signature



La documentazione delle spese sostenute deve essere
relativa ad opere oggetto di specifica autorizzazione
o concessione che deve essere allegata all'atto di ces-
sione dell'immobile. Il prezzo di cessione comprensivo
degli incrementi di cui ai commi precedenti potrà es-
sere applicato ai trasferimenti di proprietà delle sin-
gole unità immobiliari a condizione che le stesse con-
servino un buono stato manutentivo.

Tutti i trasferimenti in proprietà e le locazioni fino
alla scadenza della presente convenzione potranno avve-
nire esclusivamente a favore di soggetti in possesso
dei requisiti prescritti dalle normative vigenti per
l'edilizia economica e popolare.

Art. 10 - La locazione degli immobili oggetto della pre-
sente convenzione è disciplinata dalla legge 27 luglio
1978, n. 392, eccettuati gli artt. dal 12 al 25 le cui di-
sposizioni non vengono applicate.

Il canone di locazione annuo degli immobili convenzio-
nati non può superare il 3,5 per cento del costo a con-
sumativo dell'alloggio determinato ai sensi degli arti-
coli precedenti ed in ogni caso non può superare quel-
lo che risulterebbe dalla applicazione degli artt. dal
12 al 25 della legge 392/78.

Art. 11 - la revisione del canone di locazione può avve-
nire annualmente a richiesta delle parti in relazione

Manfredi
Quaranta

OK

alla variazione del prezzo di cessione ed avrà effetto
dal mese successivo a quello durante il quale sia sta-
ta richiesta mediante lettera raccomandata.

Art. 12 - Il concessionario ed i suoi aventi causa si
impegnano ad utilizzare gli alloggi secondo le funzio-
ni loro proprie di case di civile abitazione, cedendoli
o locandoli esclusivamente a chi, all'atto del trasleri-
mento della proprietà o della locazione, sia in posses-
so dei requisiti prescritti dalla normativa vigente
per l'edilizia economica e popolare.

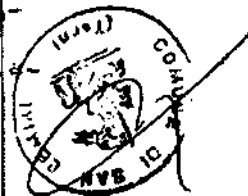
Art. 13 - Il corrispettivo per la concessione del dirit-
to di superficie è pari a L. 16.317.000 (lire

Sei milioni trecento Novantasette mila
e si dà atto che è stato corrisposto al Comune in data
10.09.1992 giusta quietanza rilasciata dalla
Tesoreria Comunale n. 413 del 10.09.1992;

Art. 14 - Il corrispettivo delle opere di urbanizzazio-
ne è commisurato a L. 103.688.000 - corrispondenti
al costo delle opere di urbanizzazione realizzate dal
Comune;

L'importo è stato definito con atto del Consiglio Comu-
nale n. 36 del 29.06.1992

La somma di L. 34.561.000 pari ad 1/3 degli oneri
di urbanizzazione primaria e secondaria è stata versa-
ta dalla parte superficiaria giusta quietanza rilasciata





La dalla Tesoreria Comunale in data 10.09.1993 n. 422.

I residui 2/3 dell'importo degli oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria, pari a L. 69.192.000 -

dovranno essere corrisposti in due semestralità ciascuna

delle quali dell'importo di L. 34.561.000 -

di cui la prima a sei mesi e la seconda a dodici mesi

dalla stipula della presente convenzione.

Art. 15 - A garanzia del pagamento dell'importo rateale

relativo al corrispettivo degli oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria pari a L. 69.192.000

la parte superficiaria ha prodotto fidejussione di pa-

ri importo rilasciata da UNIPOL Assicurazioni

LM - Agenzia di Terni -

ale fidejussione sarà integrata in tutto o in parte

qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a

seguito di inadempienze o di sanzioni.

La predetta fidejussione si intenderà automaticamente

ridotta dell'importo di ciascun versamento effettuato

dopo presentazione al fidejussore della quietanza

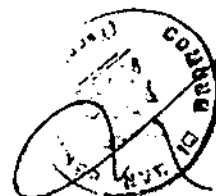
della Tesoreria Comunale, vistata dal Comune, attestante

il pagamento della quota dovuta.

Art. 16 - La concessione del diritto di superficie è

rinnoovabile per un ulteriore periodo di 99 (novanta-

nove) anni a condizione che:



a)- la parte superficiaria ed i suoi aventi causa avranno adempiuto a tutti gli obblighi della presente convenzione;

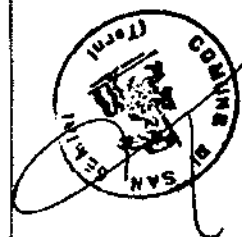
b)- la parte superficiaria ed i suoi aventi causa avranno inoltrato istanza per il rinnovo della concessione almeno un anno prima della scadenza di validità stabilito al precedente art.2.

c)- la parte superficiaria ed i suoi aventi causa si impegnano a versare al Comune concedente il corrispettivo per il rinnovo della concessione determinato con i criteri di cui al successivo art.17;

d)- la parte superficiaria ed i suoi aventi causa avranno ottemperato agli obblighi manutentori dell'edificio previsti al successivo art.18 punto d).

Art.17- il corrispettivo per il rinnovo della concessione verrà determinato d'intesa tra le parti contraenti sulla base del valore dell'area oggetto del rinnovo della concessione del diritto di superficie nonché dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per la ricostruzione, il consolidamento o il restauro delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area medesima, salvo diverse disposizioni di legge vigenti al momento del rinnovo.

[Handwritten signature]



Art. 18 - In caso di inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono previste le seguenti sanzioni e penalità:

a) - in caso di inosservanza dei criteri fissati per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi e di cessione degli alloggi stessi a prezzo superiore a quello determinato con i criteri di cui agli artt. 8, 10 e 11, viene applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza.

Il Comune dopo aver incamerato la penalità di cui sopra, rimborserà il danneggiato della somma pagata in più;

b) - il mancato versamento nei termini previsti dal precedente art. 14 delle somme dovute per opere di urbanizzazione comporterà l'aumento del contributo nella misura prevista dalla normativa vigente;

c) - in caso di inosservanza da parte della parte subaffittaria dei termini di inizio dei lavori fissati dalla presente convenzione si avrà la risoluzione del presente atto e, conseguentemente, l'annullamento della concessione edilizia per mancanza della disponibilità dell'area, con raccolta della Amministrazione Comunale di trattenere la somma di L. 16317000 -



In caso di inosservanza dei termini finali, prorogati dal Sindaco come previsto dall'ultimo comma del precedente art. 4 si avrà la risoluzione del presente atto.

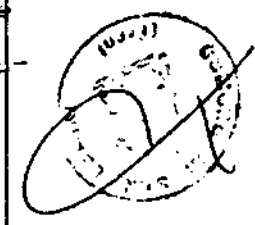
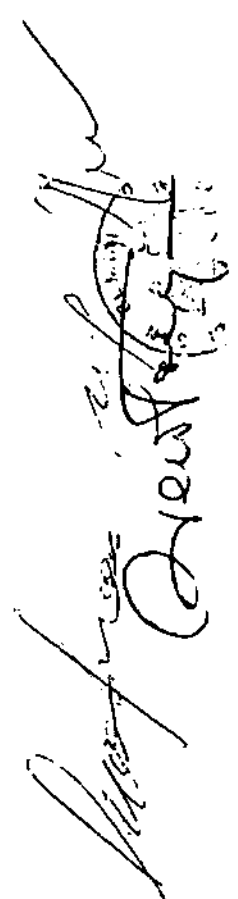
Tutte le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima effettuata dall'U.I.E. ove si effettui la cessione della stessa area, e degli immobili su di essa realizzati a favore di un terzo. Dall'indennità saranno incamerate le spese eventualmente sostenute dal Comune di San Gemini.

d) - la parte superficiaria ed i suoi aventi causa sono obbligati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati realizzati.

e) - si avrà la risoluzione del presente atto, senza che la parte superficiaria possa vantare alcuna pretesa di indennizzo e risarcimento nei seguenti casi:

- 1) in seguito alla modifica degli scopi istituzionali della parte superficiaria;
- 2) in caso di scioglimento o fallimento prima della assegnazione degli alloggi;
- 3) in caso di inosservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione anche se non specificatamente richiamato dal presente articolo.

Art. 19 - La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti ac-





debitati con contemporanea premissione di un congruo termine entro il quale la parte superficiaria può presentare le proprie deduzioni. La risoluzione sarà pronunciata dal Consiglio Comunale. Tutte le eventuali spese per la risoluzione medesima saranno a carico della parte superficiaria.

Art. 20 - Il diritto di superficie sull'area può essere trasferito previa autorizzazione dell'ente concedente.

Art. 21 - Il diritto di superficie può essere ipotecato soltanto in favore di Istituti di Credito, nel momento in cui questi concedano mutui ipotecari per la costruzione del fabbricato da realizzare sull'area concessa, ai sensi dell'art. 3 del D.L. 23.01.1982, n. 9, convertito con modificazioni nella legge 25.03.82, n. 94.

Art. 22 - Il Comune di San Gemini rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale sull'area oggetto della concessione del diritto di superficie con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 23 - Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione (trascrizione, registrazione ecc.), nessuna esclusa, sono a totale carico della parte superficiaria che intende avvalersi delle

Handwritten signature: Oreste...

Handwritten signature: M...

Handwritten signature: A...

agevolazioni fiscali previste dall'art. 32 del D.P.R.
29.09.1973, n. 601.

Art. 24 - Ai sensi del 2° comma dell'art. 10 della legge
n. 47/85 si allega, sub "D", il certificato di destinazio-
ne urbanistica dell'area oggetto della presente conven-
zione rilasciato dal Comune di San Gemini in

Art. 25 - Le parti mi esonerano dal dare lettura degli
allegati per averne esatta conoscenza.


Richiesto lo Ufficiale rogante ho ricevuto in presente
atto, da me letto ai comparenti i quali, su mia domanda,
pochiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono.

L'atto consiste in n. 5 (cinque) fogli di carta uso bollo
ai sensi dell'art. 20, tab. all. B) al D.P.R. n. 642 e
successive modificazioni, scritti con apparecchiatura elec-
tronica ed in piccola parte, da me a mano, per pagine in-
tere *Acquisto* e parte della *Acquisto*

fin qui.

1) Tra "1991" e "ha" inserisci: "come
rettificato con deliberazione N. 260/91
del 12.05.1993,

2) Del: "sub" - Adde: "all'atto a u/o
20/12 in data 19.05.1993, Rep. N. 6
allegato "D"

Carlo...
Emilio...
Emilio...


E' con autentica dell'orig.
Il segretario Esposito
[Signature]

