
Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONI S.p.A.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **144/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 01

Esperto alla stima: Dr. Geom. Alessandro Petroni
Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L
Studio in: Via delle Rimembranze n.91 - Arrone (TR)
Telefono: 347-8841909
Email: alex.petroni@virgilio.it
Pec: alessandro.petroni@geopec.it

Beni in San Gemini
Località OMISSIS

Lotto: 01

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.

Fabbricato in corso di costruzione sito in OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Proprietà per 1000/1000

Cod. Fiscale: OMISSIS – con sede a Terni - OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Censito al catasto fabbricati del Comune di San Gemini al foglio 18, particella 419, località OMISSIS, piano terra, Categoria D/8, Rendita € 2.640,00.

NB: I dati del classamento si riferiscono al precedente fabbricato ora demolito.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità : dal confronto fra lo stato di fatto con la planimetria catastale estrapolata dall'Archivio della Agenzia delle Entrate - Direzione Territorio di Terni (ex Catasto) sono state riscontrate irregolarità ovvero non c'è corrispondenza in quanto trattasi di una struttura completamente nuova per cui occorre aggiornare la mappa catastale riportandovi il nuovo fabbricato in sostituzione di quello attualmente non più presente e dichiararlo alla sezione fabbricati "**fabbricato in corso di costruzione**" in quanto non ultimato (categoria F/3).

Regolarizzabili mediante : presentazione all'Ufficio del Territorio di Terni del Tipo Mappale dove verrà riportato l'ingombro a terra del nuovo fabbricato previa dichiarazione di demolizione del precedente manufatto, redigere l'elaborato planimetrico al fine di denunciarlo come fabbricato in corso di costruzione (Categoria F/3).

Costi presunti per la redazione del Tipo mappale e DOCFA : **Euro 4.000,00** circa, oltre oneri come per legge. Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE :

Trattasi di un capannone industriale in corso di costruzione da destinare a magazzino con area circostante, ubicato nei pressi dello svincolo della super strada E45 – uscita San Gemini sud. L'immobile è sito nella periferia sud del Comune di San Gemini a confine con la periferia nord della Città di Terni (quartiere Gabelletta). La struttura si sviluppa su due piani : piano seminterrato e piano terra per una superficie lorda per piano di mq.1.000,00. La struttura è in c.a. prefabbricata è costituita da pilastri e travi nonché dal solaio intermedio e da quello di copertura.

Nelle immediate vicinanze sono presenti altre realtà produttive.

Caratteristiche zona : periferica normale.

Area urbanistica : mista artigianale/industriale a traffico limitato 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 : miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi : Terni e Narni.

Attrazioni paesaggistiche : Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche : Duomo di Orvieto, Narni sotterranea, mummie di Ferentillo.

Principali collegamenti pubblici : non specificato

3. STATO DI POSSESSO :

Occupato dalla Società OMISSIS in qualità di proprietaria 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: 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: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria** a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro OMISSIS; rogito Dr. Vincenzo Clericò, Notaio in Terni del 15.10.2004, Rep. n.8512; Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 21.10.2004 al n.12527/2991; a margine risultano le seguenti annotazioni:

1) ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1525 del 14.08.2017 derivante da erogazione a saldo;

2) ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.8643/1524 del 14.08.2017 derivante da riduzione di somma Notaio Clericò Filippo con sede a Spoleto (PG) del 09.08.2017, Rep. N.18870/13282.

4.2.2 Pignoramenti :

- **Pignoramento** a favore di BUONCONSIGLIO 4 S.r.l. con sede a Conegliano (TV) contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito Tribunale di Terni del 25.10.2023 n.2130 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 27.11.2023 al n.13185/9953.

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 : Trattasi di bene privo di condominio.

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 : Trattasi di bene privo di condominio

Millesimi di proprietà : non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : non specificato

Attestazione Prestazione Energetica : non presente

Indice di prestazione energetica : non specificato

Note Indice di prestazione energetica : non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non c'è prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 13.03.2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

Proprietario attuale : OMISSIS dal 15/10/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Vincenzo Clericò, Notaio in Terni del 15.10.2004, Rep.n.8510; registrato all'Ufficio del Registro di Terni in data 27.10.2024, al n.100057; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Terni in data 21.10.2004, al n. 12525/7558, da OMISSIS

Proprietario ante ventennio : OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria dal 04.02.1999 al 15.10.2004, pervenuta in forza di atto di conferimento in società, rogito Dr. Luciano Clericò, Notaio in Terni del 04.02.1999, Rep.n. 102105; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Terni il 18.02.1999, al n.1615/1154 e trascritto il 18.02.1999, al n.1616/1155, da OMISSIS

Proprietario ante ventennio : OMISSIS con sede in OMISSIS è pervenuta per atto di conferimento in società del 04.02.1999 - rogito Dr. Luciano Clericò, Notaio in Terni, Rep.n.102105; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Terni, in data 25.06.1999, al n. 6022/4085, da OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6.

Proprietario ante ventennio : OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6; OMISSIS, proprietario per 1/6 dal 03.02.1964 al 04.02.1999, in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Paolo Cappello, Notaio in Terni del 03.02.1964, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Terni, in data 02.03.1964, al n.1320/961, da OMISSIS nata ad Acquasparta (TR) il 04.12.1927. Note: La compravendita ha avuto per oggetto la particella 135 del foglio 18 di San Gemini.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Numero pratica: Concessione Edilizia N.5137 del 29 maggio 2001 - Permesso di Costruire n.5426 del 21.11.2005.

Intestazione: Inizialmente rilasciata alla OMISSIS volturata a nome della OMISSIS come da Autorizzazione n.9/2004 rilasciata dal Comune di San Gemini

Tipo pratica : Permesso a costruire.

Per lavori: Demolizione di un fabbricato esistente e costruzione di un nuovo edificio prefabbricato a destinazione produttiva.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 20.01.2005 al n. di prot. 346.

Rilascio in data 02.12.2005 al n. di prot. 8216.

L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto il manufatto non è stato completato.

Di contro la struttura prefabbricata non è stata collaudata come da dichiarazioni verbali rese da un socio al momento del sopralluogo.

Il sottoscritto ha richiesto in data 14 marzo 2024 un accesso agli atti presso la Regione dell'Umbria relativamente alla pratica depositata in data 15.10.2007 prot.894 riguardante il fabbricato in oggetto.

In data 03 aprile 2024 ho effettuato l'accesso riscontrando dal fascicolo conservato presso l'archivio dell'Ente Regione la mancanza del certificato di collaudo, pertanto la struttura **non è stata collaudata.**

7.1 Conformità edilizia:

E' stato eseguito un accesso documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini al fine di rilevare eventuali irregolarità tra lo stato di fatto rispetto alle tavole progettuali depositate presso gli uffici dell'Ente Comune.

In questa fase non è possibile esprimere un parere sulla conformità in quanto i lavori sono in corso di effettuazione, anzi sospesi.

La non conformità, eventualmente, riguarda il titolo abilitativo che risulta scaduto pertanto occorre ripresentare all'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini una richiesta per il rilascio di un nuovo titolo

per il completamento delle opere.

Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità edilizia limitatamente alle opere ancora da realizzare e al titolo abilitativo scaduto.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Strumento urbanistico Strutturale Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.14 del 26.04.2004
Norme tecniche di attuazione:	Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona D1 : Zone industriali di mantenimento e trasformazione con le seguenti N.T.A. (norme tecniche di attuazione) : SM = superficie minima di intervento – lotto minimo : mq.1.000; UF = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq./mq.; SP = superficie permeabile, pari o superiore al 20% della superficie fondiaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,60 mq./mq.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità : dal confronto fra il progetto allegato al Permesso di Costruire n.5426 rilasciato dal Comune di San Gemini il 16.09.2004, con lo stato di fatto sono state rilevate difformità : Il titolo abilitativo risulta scaduto quindi occorre ripresentare al Comune di San Gemini il nuovo progetto specificando sia il costruito che le opere ancora da realizzare per il completamento dell'opera.

Regolarizzabili mediante la richiesta da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini di un nuovo titolo abilitativo riguardante i lavori da eseguire per il completamento del manufatto.

Descrizione delle opere da eseguire : tamponatura delle pareti, costruzione di un muro al piano seminterrato che divide il terrapieno dalla superficie destinata a magazzino, realizzazione della pavimentazione, fornitura e posa in opera degli infissi (porte e finestre), realizzare tutti gli impianti e comunque tutte quelle opere necessarie per dare l'opera finita e funzionante, oltre agli eventuali oneri concessori.

Costi per la presentazione della pratica urbanistica oltre agli eventuali oneri concessori : € 8.000,00.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità urbanistica.

Descrizione:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali di cui al punto A

Trattasi di un capannone industriale in corso di ultimazione con area circostante da destinare a magazzino. L'immobile è ubicato nella periferia sud del Comune di San Gemini a confine con la periferia nord della Città di Terni (quartiere Gabelletta). Il bene è sito nei pressi dello svincolo della super strada E45 - uscita San Gemini sud. Nella zona sono presenti altre realtà artigianali/industriali. Il compendio oggetto di valutazione può essere suddiviso in due parti : la prima riguarda il manufatto prefabbricato fino ad oggi realizzato per una superficie fra piano seminterrato e piano terra di circa mq.2.000,00 (mq.1.000,00 per piano).

La seconda parte, è costituita dall'area circostante per una superficie catastale di mq.2.834 comprensiva dell'area di sedime del fabbricato e dell'area scoperta.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in c.a. prefabbricata costituita da pilastri e travi, oltre al solaio intermedio e di copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Proprietà per 1000/1000

Cod. Fiscale: OMISSIS – con sede a Terni, OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie piano seminterrato (mq.1.000) e superficie piano terra (mq.1.000) per complessivi mq.2.000 oltre a mq.1.834 di area circostante al netto dell'area di sedime del manufatto.

E' posto al piano seminterrato e terra.

L'edificio è stato costruito nel corso degli anni 2001-2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: OMISSIS; ha un'altezza utile interna di circa m. H.3,50 piano seminterrato ; al piano terra l'altezza varia da un minimo di m.6,37 ad un massimo di m.7,77.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: non ispezionabili materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili

Strutture verticali materiale: c.a. prefabbricato - condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: copertura con elementi prefabbricati denominati "tegoli" o "tegoloni". Coibentazione : non rilevata. Condizioni generali : discrete

Pavimentazione esterna materiale: terreno arido costipato condizioni: mediocri

Pavimentazione interna materiale: battuto di cemento condizioni: mediocri.
Pavimento da realizzare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	
Data di rilascio	

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 reale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	superficie lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
Piano terra	Superficie lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
Area circostante	Superficie catastale netta	1.834,00	1,00	1.834,00
		3.834,00		3.834,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Per attribuire al lotto il suo valore il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di costo di costruzione o ricostruzione", adottando il procedimento sintetico per comparazione basato sul più probabile costo che un imprenditore ordinario sosterebbe per realizzare una struttura simile opportunamente decurtato in base alla vetustà. Il criterio si basa sul probabile costo sintetico riferito al metro quadro tenuto conto delle particolarità costruttive. Il motivo che mi ha spinto ad adottare il criterio del più probabile costo di costruzione o di ricostruzione è dovuto alla mancanza di beni simili o similari oggetto di recenti compravendite in quanto trattasi di beni particolari realizzati per specifiche lavorazioni/destinazioni e quindi non paragonabile con altre tipologie costruttive. Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi al più probabile costo di costruzione il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato presso Ditte Edili che hanno realizzato recentemente delle strutture aventi la stessa destinazione d'uso (industriale).

Per quanto riguarda l'area circostante la stima si è basata sulle recenti compravendite che hanno interessato aree con destinazioni urbanistiche artigianali/produktive ubicate nella zona di industriale del Comune di San Gemini.

A sostegno di quanto sopra sono state consultati osservatori i 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 che di Terni - considerato che è ubicato in prossimità del confine comunale. Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto della tipologia dell'immobile, l'anno di costruzione, la destinazione futura che avrà l'immobile, la presenza di altre realtà produttive, la vicinanza con la città di Terni, nonché dei servizi in genere, oltre a qualsiasi elemento che contribuisce alla formazione del giudizio di stima.

Una particolare riflessione è quella relativa all'ubicazione, anche se periferica, ma prossima all'uscita della super strada E45 facilitando l'accesso per il trasporto del materiale grezzo e successivo trasporto di quello lavorato. Per quanto sopra relazionato, il sottoscritto ha raccolto una serie di valori unitari i quali oscillano da un minimo di €.120,00/mq. ad uno massimo di €.250,00/mq. relativo al più probabile costo di costruzione riferito alla superficie lorda per la struttura ; da un minimo di €.20,00/mq. ad uno massimo di €.50,00/mq. per l'area circostante/libera non occupata dai manufatti. Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario minimo di €.110,00/mq. per

il piano seminterrato avente un'altezza di m.3,50 e €.170,00/mq. per il piano terra con altezza compresa fra m.6,37 e m.7,77, valori riferiti al più probabile valore di costo di costruzione per la parte dell'unità immobiliare al grezzo costituita dalla struttura portante edificata con pilastri e travi, solaio intermedio e solaio di copertura.

Per quanto concerne l'area circostante al netto del sedime occupato dal capannone, utile ai fini dell'esercizio produttivo sistemata con materiale inerte compattato il valore attribuito è pari a €.25,00/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni ; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ; Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini ; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare : Agenzie immobiliari operanti in zona ; Altre fonti di informazione : Pubblicazioni periodiche di Osservatori immobiliari quali : O.M.I. ; valutazioni Agenzia delle Entrate ; Camera di Commercio di Perugia.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali con area circostante

Stima sintetica comparativa parametrica **€.325.850,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato	1.000,00	€ 110,00	€ 110.000,00
Piano terra	1.000,00	€ 170,00	€ 170.000,00
Area circostante	1.834,00	€ 25,00	€ 45.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 325.850,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€.325.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore della quota
A	Fabbricato in corso di costruzione con annessa area	2.000,00 oltre a mq.1834 di area	€ 325.850,00

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%)	€. 48.877,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :	€.12.000,00
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:	€.264.972,50
---	---------------------

Terni, li 04.04.2024

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000038841 del 05/05/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini	
Localita' Acquavogliera	civ. 376
Identificativi Catastali:	Compilata da: Granati Sergio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 18	Prov. Terni
Particella: 419	N. 459
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:500









