



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE UNICA CIVILE

Esecuzione Forzata

R.G. n° 01/2021

PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

CONTRO:
OMISSIS

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Francesco ANGELINI
Esperto Stimatore : Geom. Marco DELLA SALA
Custode: Avv. Marco DELIBRA

Esperto Stimatore: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

ELABORATO PERITALE
FABBRICATO “A”
LOTTI DAL N. 1 AL N. 15

Terni 13 DICEMBRE 2022

L'Esperto
Geom. Marco DELLA SALA

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI
Esperto Stimatore.: Geom. Marco DELLA SALA
Custode: Avv. Marco DELIBRA

PREMESSA GENERALE

Con riferimento alla nomina a Esperto avvenuta con disposizione dell'Ill.mo G.Es. Dott. Francesco Angelini del 19/08/2021 con la quale lo stesso conferiva incarico al sottoscritto Geom. Marco Della Sala con studio tecnico in Terni, Viale Donato Bramante 3/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n.661 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni n. 134, di procedere alla stesura dell'Elaborato Peritale di cui alla presente procedura esecutiva al fine di rispondere ai quesiti posti dallo stesso, si relaziona quanto segue.

In data 16/09/2021, previo debito preavviso di accesso concordato con il Custode Avv. Marco Delibra, vista la molteplicità dei beni da valutare, è stata eseguita una prima ricognizione sulla scorta della documentazione in atti, generale sommaria dei beni oggetto di procedura, nella maggior parte disabitati e non utilizzabili.

Successivamente, in varie fasi e con tempi diversi, sono stati eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi necessari nelle singole unità immobiliari.

Si precisa che al fine di poter accedere alle varie unità immobiliari pignorate, si è reso necessario un importante intervento del fabbro per l'apertura e/o la messa in sicurezza di diverse porte di accesso agli appartamenti, in modo particolare per quelli ubicati al civico n.63 (Fabbricato B) che presentavano diverse porte divelte.

Si precisa che l'ultimo accesso all'appartamento ubicato al piano terra del fabbricato civico n°63 Fg. 129 particella 595/sub. 2 unito di fatto al sub.3 è stato effettuato in data 19 Settembre 2022 con l'ausilio della Forza Pubblica (Carabinieri) ed alla presenza del Custode nominato e del fabbro incaricato dell'eventuale apertura forzata della porta di ingresso, in quanto occupato da terzi resistenti.

Sono stati eseguiti i rilievi topografici di verifica del corretto posizionamento dei fabbricati e, singolarmente, una serie di rilievi metrici di verifica delle singole unità immobiliari ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia all'interno dei beni, che all'esterno del fabbricato.

E' stata fatta richiesta al Comune di Terni Ufficio Edilizia ed Urbanistica e alla Regione dell'Umbria Ufficio rischio sismico, con istanze di accesso agli atti, della documentazione tecnica ed amministrativa presentata dalla società costruttrice per la realizzazione degli interventi.

Inoltre è stata estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Terni tutta documentazione catastale depositata completa delle planimetrie delle singole unità immobiliari, estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure attuali e storiche e quella relativa alle iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, servizio pubblicità immobiliari.

E' bene precisare che i due distinti corpi di fabbrica (FABBRICATO "A" - Particella 463 Civico n°61 e FABBRICATO B Particella 595 Civico n°63) all'interno dei quali sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva (n°15 U.I. nel fabbricato "A" e n° 56 U.I. nel fabbricato "B"), verranno trattati singolarmente in quanto per ognuno di essi esiste una vicenda edilizio-urbanistica diversa, sono stati presentati al Comune di Terni separati

progetti edilizi e successive varianti, sono stati presentati alla Regione dell'Umbria, servizio antisismico, separati progetti delle strutture, separati collaudi ecc.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I beni immobili oggetto della presente consulenza tecnica, come risulta dall'atto di pignoramento allegato agli atti, in conseguenza delle verifiche preliminari fatte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Terni Uffici conservazione catasto e servizio pubblicità immobiliari, dalle restrizioni comunicate dal legale del creditore procedente e dopo le dovute segnalazioni delle incongruenze preliminarmente riscontrate, il tutto messo a conoscenza del G.E.: sono quelli di seguito riportati che vengono suddivisi; con le lettere "A" e "B" per singolo fabbricato, via, numero civico, Foglio e Particella Catastale, e di seguito identificati numericamente per singolo Lotto.

FABBRICATO "A"

LOTTI DAL N. 1 AL N. 15

- VIA DEI PRESSIO COLONNESE N° 61

FG. 129 - P.LLA 463

3

Lotto n.	Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione subalterno	Piano
1	129	463	14	A/2	1
2	129	463	23	A/2	1
3	129	463	37	A/2	3-4
4	129	463	41	A/2	3-4
5	129	463	43	A/2	3-4
6	129	463	45	A/2	3-4
7	129	463	46	A/2	3
8	129	463	48	C/6	S1
9	129	463	60	C/6	S1
10	129	463	61	C/6	S1
11	129	463	68	C/6	S1
12	129	463	73	C/6	S1
13	129	463	74	C/6	S1
14	129	463	75	C/6	S1
15	129	463	77	C/6	S1

1. BREVE DESCRIZIONE GENERALE E SINTETICA DEI BENI NEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO; CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA E DELLE ZONE CONFINANTI;

La presente descrizione riguarda tutti i beni costituenti i singoli lotti dal n. 1 al n. 15, **FABBRICATO "A"** - foglio 129 p.lla 463 - VIA DEL PRESSIO COLONNESE N°61.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Terni in Via dei Pressio Colonnese nn. 61 sono all'interno di un fabbricato residenziale composto da cinque piani ciascuno fuori terra con appartamenti di civile abitazione oltre un piano interrato adibito esclusivamente e garage e locali tecnici comunicante con i piano superiori attraverso l'ascensore e la scala condominiale e unito al piano interrato dell'altro fabbricato dalla rampa esterna carrabile.

Gli appartamenti sono di vario taglio, alcuni duplex (piano terzo e quarto); altri al piano terra hanno una piccola corte esterna esclusiva.

Il contesto in cui si inserisce l'intervento realizzato è quello di una zona urbana, di espansione intensiva, caratterizzata da edilizia residenziale di carattere estensivo (villette a schiera su due livelli ed edifici multipiano plurifamiliari), sita nel quartiere conosciuto come Santa Maria Maddalena a monte del complesso industriale AST e a valle dell'Azienda Ospedaliera S. Maria di Terni.

Dal punto di vista paesaggistico/ambientale la zona non presenta alcun tipo di peculiarità e, sebbene alcuni edifici realizzati in loco (ad esempio le villette a schiera), possano essere considerati apprezzabili, gli immobili in esame, vista l'architettura, la tipologia, ed il degrado in cui versa in particolar modo il fabbricato "B", civico 63, antistante a quello da trattare, tra l'altro ancora da completare internamente, pressoché in stato di abbandono, rende lo stesso non particolarmente apprezzabili sul mercato immobiliare

La zona, peraltro, è collegata in pessimo modo alla viabilità pubblica ed al resto della città; il servizio di trasporto urbano è usufruibile raggiungendo le fermate delle linee urbane poste una distanza variabile tra i 700 ed i 900 metri.

Il mezzo più comodo per effettuare gli spostamenti resta pertanto il mezzo proprio.

La zona è totalmente residenziale, priva di infrastrutture sociali e commerciali e servizi in genere.

I servizi più vicini (ospedale, farmacia, ufficio postale, supermercato) sono a circa I km di distanza.

4

2. BREVE DESCRIZIONE - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI DEI SINGOLI LOTTI

FABBRICATO "A"

LOTTI DAL N. 1 AL N. 15

VIA DEI PRESSIO COLONNESE N° 61

LOTTO N. 1

ABITAZIONE PIANO PRIMO

FG. 129 P.LLA 463 SUB 14

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano 1 interno 14, è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.14**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 55, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Spazi comuni – vano scala condominiale– appartamento Sub.15;

LOTTO N. 2

**ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 23**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano 1 interno 23, è composta da un soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.23**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 55, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Spazi comuni – corridoio condominiale – appartamento Sub.24;

LOTTO N. 3

ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO

FG. 129 P.LLA 463 SUB 37

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata con accesso al piano 3 interno 37, è articolata internamente su due livelli (P.3 e P.4 sottotetto) ed composta da un soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone al piano terzo e due camere, disimpegno e bagno al piano quarto sottotetto collegati internamente da una scala interna.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da max 2,95 a min 1,50 al piano quarto sottotetto

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.37**, cat A/2, cl.3, di vani 4,5, di mq 80, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.3-P.4), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Spazi comuni – corridoio condominiale – appartamento Sub.36 – appartamento Sub.38;

LOTTO N. 4
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 41

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata con accesso al piano 3 interno 41, è articolata internamente su due livelli (P.3 e P.4 sottotetto) ed composta da un soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone al piano terzo e due camere, disimpegno e bagno al piano quarto sottotetto collegati internamente da una scala interna.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da max 2,95 a min 1,50 al piano quarto sottotetto

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.41**, cat A/2, cl.3, di vani 4,5, di mq 80, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.3-P.4), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Spazi comuni – corridoio condominiale – appartamento Sub.40 – appartamento Sub.42;

LOTTO N. 5
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 43

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata con accesso al piano 3 interno 43, è articolata internamente su due livelli (P.3 e P.4 sottotetto) ed composta da un soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone al piano terzo e due camere, disimpegno, cabina armadio e bagno al piano quarto sottotetto collegati internamente da una scala interna.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da max 2,95 a min 1,50 al piano quarto sottotetto

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.43**, cat A/2, cl.3, di vani 4,5, di mq 87, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.3-P.4), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Spazi comuni – vano scala condominiale – appartamento Sub.42 – appartamento Sub.44;

LOTTO N. 6
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 45

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata con accesso al piano 3 interno 45, è articolata internamente su due livelli (P.3 e P.4 sottotetto) ed composta da un soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone al piano terzo e due camere, disimpegno e bagno al piano quarto sottotetto collegati internamente da una scala interna.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da max 2,95 a min 1,50 al piano quarto sottotetto

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.45**, cat A/2, cl.3, di vani 3, di mq 51, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.3-P.4), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Spazi comuni – corridoio condominiale – appartamento Sub.44 ;

LOTTO N. 7
ABITAZIONE PIANO TERZO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 46

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano 3 interno 46, è composta da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.46**, cat A/2, cl.3, di vani 3, di mq 54, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.3), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Spazi comuni – corridoio condominiale – appartamento Sub.47;

LOTTO N. 8
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 48

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un classico locale ad uso garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è di m 3,00

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.48**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale – Box Garage Sub.49 – Vano tecnico Condominiale Sub.1;

LOTTO N. 9
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 60

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un classico locale ad uso garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è di m 3,00

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.60**, cat C/6, cl.6, di mq 15, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale – Box Garage Sub.59 – Box Garage Sub.77 – Vano scala Condominiale;

LOTTO N. 10
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 61

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un classico locale ad uso garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è variabile da m 3,05 a m 2,85.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.61**, cat C/6, cl.6, di mq 21, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale – Box Garage Sub.62 – Box Garage Sub.75 - Corridoio Condominiale;

LOTTO N. 11
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 68

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage a due posti, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un locale ad uso garage doppio di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è variabile da m 3,05 a m 2,50.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.68**, cat C/6, cl.6, di mq 33, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale su due lati – Box Garage Sub.67 – Box Garage Sub.69;

LOTTO N. 12
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 73

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un classico locale ad uso garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.73**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale – Box Garage Sub.72 – Box Garage Sub.63 – Box Garage Sub.74;

LOTTO N. 13
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 74

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un classico locale ad uso garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.74**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale – Box Garage Sub.73 – Box Garage Sub.62 – Box Garage Sub.75;

LOTTO N. 14
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 75

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un classico locale ad uso garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.75**, cat C/6, cl.6, di mq 21, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale – Box Garage Sub.74 – Box Garage Sub.61 – Corridoio condominiale;

LOTTO N. 15
GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 463 SUB 77

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 61.
Trattasi di un locale ad uso garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti garage di pertinenza delle abitazioni.

Il garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, trattasi di un classico locale ad uso garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.463 sub.77**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Via Dei Pressio Colonnese n.61 (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 11/09/2007.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia garage condominiale – Box Garage Sub.76 – Box Garage Sub.60 – Box Garage Sub.78;

3. STATO DI POSSESSO

- **FABBRICATO “A”**

- **Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:**
- **Lotto n. 1: Sub.14** – L’appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 2: Sub.23** - L’appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 3: Sub.37** - L’appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 4: Sub.41** - L’appartamento risulta occupato dal Sig. OMISSIS in forza di contratto di locazione registrato presso l’agenzia delle Entrate di Terni in data OMISSIS al N° OMISSIS Serie OMISSIS 3T sottoscritto con OMISSIS
- **Lotto n. 5: Sub.43** - L’appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 6: Sub.45** - All’interno dell’appartamento sono stati rinvenuti mobili e suppellettili vari dei quali non è stato possibile verificarne la provenienza.
- **Lotto n. 7: Sub.46** - L’appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 8: Sub.48** - Il garage risulta nella disponibilità della sig. OMISSIS in forza di contratto preliminare di compravendita tra la stessa e la OMISSIS, stipulato in data OMISSIS
- **Lotto n. 9: Sub.60** - Il garage risulta essere stato riconsegnato al custore dal OMISSIS
- **Lotto n. 10: Sub. 61** - Il garage al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del Sig. OMISSIS che riconsegnava le chiavi dello stesso al Custode in data OMISSIS.
- **Lotto n. 11: Sub.68** - Il garage al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del Sig. OMISSIS che riconsegnava le chiavi dello stesso al Custode.
- **Lotto n. 12: Sub.73** - Il garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 13: Sub.74** - Il garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 14: Sub.75** - Il garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 15: Sub.77** - Il garage risulta libero da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI:

Per la risposta al presente punto, si rimanda alla specifica **allegata relazione ipo-catastale ultraventennale** comprensiva di tutti i passaggi che attestano la regolarità dei medesimi e di tutti i gravami rilevati (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli) poi suddivisi per ogni singolo lotto comprendente la distinzione tra i “ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente “ e “ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura”.

Detta distinzione, si ribadisce, è stata effettuata per ogni singolo lotto dal n. 1 al n. 15 del **FABBRICATO “A” - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N. 61 - FG.129 P.LLA 463**, al fine di consentire una più facile ed immediata lettura da parte di tutti gli interessati.

Lo scrivente esperto stimatore al fine di dare risposta al presente quesito, **“PUNTO 4, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI”**, per ogni singolo lotto costituente il **FABBRICATO “A” - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N. 61 - FG.129 P.LLA 463**, **PRECISA** che le pregiudizievoli, **“VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE”**, sono tutte le Convenzioni Edilizie, gli Atti Unilaterali d’Obbligo Edilizi ed

Esecuzioni in Forma Specifica di cui alle Formalità n.ri 563/1984 – 3161/1992 – 2235/2004 – 3396/2005 – 4657/2009 – 6102/2009 – 9430/2011 – 5752/2019 e 5771/2019;
 mentre le pregiudizievoli, **“VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AQUIRENTE**, sono tutti gli altri gravami (Ipoteche e Pignoramenti) , di cui alle formalità specifiche e descritte per ogni singolo lotto, come riportato dettagliatamente nella relazione che segue, nella sezione **PREGIUDIZIEVOLI**.

Quanto sopra detto è dettagliatamente riportato nell’elaborato allegato quale parte integrante e sostanziale della presente quale **“RELAZIONE IPO-CATASTALE”**.

4.2 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Difformità urbanistico - edilizie:

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

Il raffronto fra l’ultima pratica edilizia valida (**DIA PRESENTATA IL 13/09/2007 PROT. 159294**) di cui al punto 7 e lo stato dei luoghi, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, ha evidenziato i seguenti disallineamenti:

- Dal rilievo topografico di precisione, eseguito direttamente dallo scrivente con l’ausilio dell’esperto topografo, autorizzato dal G.E., è emerso che l’intero fabbricato, per tutto il fronte Nord ha subito una lieve traslazione verso questa direzione presumibilmente durante il piazzamento.
- In pratica risulta, come chiaramente si evince dall’elaborato grafico planimetrico allegato alla presente relazione in colore rosso tratteggiato, per il fabbricato “A”, gli aggetti dello stesso e delle terrazze sono ricadenti, in minima parte, su porzione della particella di terreno catastalmente censita al Fg.129, particella 572/sub.1, Bene Comune Non Censibile appartenente al OMISSIS, attualmente utilizzata a strada ad uso pubblico.
- Nella considerazione che una eventuale sanatoria edilizia coinvolgerebbe l’intero condominio di Via dei Pressio Colonnese n°61 e i costi della stessa andrebbero ad essere ripartiti in base ai millesimi di proprietà generale, lo scrivente, in via cautelativa, attribuisce alle unità immobiliari oggetto di pignoramento i costi che di seguito vengono riportati.
- Per gli appartamenti con parti prospicienti il fronte Nord €3.000,00 (tremila/00) per ogni unità immobiliare;
- Per ogni unità immobiliare residenziale del condominio (appartamenti) €500,00 (cinquecento/00);
- Per ogni unità immobiliare ad uso box garage del condominio €350,00 (duecentocinquanta/00);

Ai costi sopra indicati, vanno aggiunti quelli necessari per il completamento delle opere sulle parti comuni e condominiali risultanti mancati, in modo particolare quelle del piano interrato compresa la pratica antincendio.

In via presuntiva e cautelativa , i suddetti costi possono essere considerati pari ad €1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) per ogni appartamento ed €200,00 (duecento/00) per ogni box garage.

N.B. Si precisa che di seguito verranno poi determinati i costi di completamento e ripristino delle singole unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e che verranno detratti, oltre a quelli sopra indicati, ai valori di mercato.

L'accesso al fabbricato avviene percorrendo la strada ad uso pubblico evidenziata nell'elaborato grafico “ Allegato ___ “ con colore verde scuro a linee tratteggiate catastalmente censita con la particella 665 del fg.129 intestata alla OMISSIS.

- **Lotto n. 1:** L'abitazione **sub 14**, allo stato attuale non presenta difformità edilizie dirette. In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 2:** L'abitazione **sub 23**, allo stato attuale non presenta difformità edilizie dirette. In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

Lotto n. 3: L'abitazione **sub 37**, allo stato attuale presenta irrilevanti modifiche delle distribuzioni interne, ma in ogni caso, essendo coinvolta nella casistica sopra indicata che coinvolge la stessa direttamente per la lieve traslazione del fabbricato verso nord dovranno essere detratti in relazione al criterio sopra esposto, dal valore stimato:

- €.3.000,00 oltre ad €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio;

Lotto n. 4: L'abitazione **sub 41**, allo stato attuale non presenta modifiche delle distribuzioni interne, ma in ogni caso, essendo coinvolta nella casistica sopra indicata che coinvolge la stessa direttamente per la lieve traslazione del fabbricato verso nord dovranno essere detratti in relazione al criterio sopra esposto, dal valore stimato:

- €.3.000,00 oltre ad €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio;

- **Lotto n. 5:** L'abitazione **sub 43**, allo stato attuale non presenta difformità edilizie dirette. In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 6:** L'abitazione **sub 45**, allo stato attuale non presenta difformità edilizie dirette. In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 7:** L'abitazione **sub 46**, allo stato attuale non presenta difformità edilizie dirette. In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:
 - €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
 - €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

La rampa di accesso al piano interrato, risulta essere stata realizzata a cavallo tra tre distinte particelle catastali di cui:

- La porzione della stessa evidenziata con colore **giallo** nell'elaborato grafico "Allegato ___" ricade sulla **particella 482/Sub.1** del Fg.129, catastalmente intestata come **Bene Comune non Censibile del OMISSIS**;
- La porzione della stessa evidenziata con colore **arancio** nell'elaborato grafico "Allegato ___" ricade sulla **particella 665** del Fg.129, catastalmente intestata alla OMISSIS
- La porzione della stessa evidenziata con colore **verde** nell'elaborato grafico "Allegato ___" ricade sulla **particella 593** del Fg.129, catastalmente **intestata alla soc. Esecutata OMISSIS ma non pignorata**;
- La rata di terreno evidenziata con tratteggio **rosa** nell'elaborato grafico "Allegato ___" individuata con la **particella 466** del Fg.129, ubicata in aderenza dell'angolo nord/est del Fabbricato "A" (p.lla 463), risulta essere , catastalmente **intestata alla soc. Esecutata OMISSIS ma non pignorata**.

L'intero piano interrato destinato a box garage e locali tecnici dell'edificio "A" particella 463, all'attualità risulta incompleto e sprovvisto di locali filtro e ventilazione, come previsto dalla vigente normativa, oltre ai relativi impianti tecnologici, la corsia centrale posta a cavallo tra i due fabbricati è di larghezza maggiore a quella prevista nel progetto assentito, inoltre non sono state realizzate le scale e uscite di sicurezza previste nel progetto all'interno dell'intercapedine sul fronte est.

Si precisa inoltre che dalle verifiche eseguite, non risulta essere stato rilasciato per l'intero fabbricato il CPI (Certificato Prevenzione Incendi), come meglio specificato al punto 7.

Singolarmente si rilevano invece i seguenti disallineamenti:

L'accesso al piano interrato avviene, dalla rampa carrabile, attraversando per un breve tratto la particella 482/Sub.1 del Fg.129, catastalmente intestata come **Bene Comune non Censibile del OMISSIS** e percorrendo la strada ad uso pubblico evidenziata nell'elaborato grafico "Allegato ___" con colore verde scuro a linee tratteggiate catastalmente censita con la particella 665 del fg.129 intestata alla OMISSIS.

Si precisa che l'intera distribuzione interna che suddivide il piano interrato in box garage, locali tecnici e corsie di manovra, vani scala interni, ecc. non corrisponde alle previsioni del progetto assentito.

Per lo stesso, come già detto, non risulta essere stato rilasciato dal competente organo di vigilanza, il C.P.I. (Certificato di Prevenzione degli Incendi).

Non è stato possibile accertare con precisione la corrispondenza degli impianti elettrici ed antincendio.

Lotto n. 8: Il garage **sub 48**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Lotto n. 9: Il garage **sub 60**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Lotto n. 10: Il garage **sub 61**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Lotto n. 11: Il garage **sub 68**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare, considerando che la stessa è di superficie pari a circa il doppio degli altri box, dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.700,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.400,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Lotto n. 12: Il garage **sub 73**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Lotto n. 13: Il garage **sub 74**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Lotto n. 14: Il garage **sub 75**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Lotto n. 15: Il garage **sub 77**, in relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio.

L'agibilità del fabbricato “A” Civico n°61 non è mai stata rilasciata.

Il comando Provinciale dei VV.FF. di Terni con nota prot. 14241 del 09/11/2010, formulava **parere di conformità contrario** all’istanza presentata in data 01/06/2010 dalla OMISSIS per le autorimesse di entrambi gli edifici (riguardante sia il Fabbricato A che il Fabbricato B), ed in conseguenza non avendo la stessa ditta ottemperato alle prescrizioni impartite dai VV.FF. non è stato rilasciato il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi).

LO SCRIVENTE PRECISA INOLTRE CHE LA RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO È STATA REDATTA SULLA BASE DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI AD OGGI PER IL FABBRICATO “A”, CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL’INCARICO RICEVUTO, ESCLUDENDOSI OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DA UNA SUCCESSIVA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE CHE DOVESSE IN SEGUITO RISULTARE PRESENTE AGLI ATTI DEL COMUNE MEDESIMO.

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE:

Difformità catastali:

25

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

Difformità catastali generali del fabbricato:

Come già detto nelle pagine che precedono, per memoria e facilità di lettura, di seguito vengono riepilogate le difformità catastali generali riscontrate:

Dal rilievo topografico di precisione, eseguito direttamente dallo scrivente con l’ausilio dell’esperto topografo, autorizzato dal G.E., è emerso che l’intero fabbricato, per tutto il fronte Nord ha subito una lieve traslazione verso questa direzione presumibilmente durante il piazzamento.

In pratica risulta, come chiaramente si evince dall’elaborato grafico planimetrico allegato alla presente relazione in colore rosso tratteggiato, gli aggetti del fabbricato e delle terrazze sono ricadenti, in minima parte, su porzione della particella di terreno catastalmente censita al Fg.129, particella 572/sub.1, Bene Comune Non Censibile appartenente al OMISSIS, attualmente utilizzata a strada ad uso pubblico.

Per una eventuale regolarizzazione della difformità sopra indicata, si renderà necessario il coinvolgimento di tutto il condominio in quanto, oltre all’incidenza diretta delle unità immobiliari interessate che affacciano direttamente sul fronte Nord dell’edificio, vengono coinvolte parti comuni a tutto il fabbricato.

La rampa di accesso al piano interrato, risulta essere stata realizzata a cavallo tra tre distinte particelle catastali di cui:

- La porzione della stessa evidenziata con colore **giallo** nell’elaborato grafico Allegato “**ricade sulla particella 482/Sub.1** del Fg.129, catastalmente intestata come **Bene Comune non Censibile del OMISSIS;**

- La porzione della stessa evidenziata con colore **arancio** nell’elaborato grafico “Allegato ___” ricade sulla **particella 665** del Fg.129, catastalmente intestata alla OMISSIS
- La porzione della stessa evidenziata con colore **verde** nell’elaborato grafico “Allegato ___” ricade sulla **particella 593** del Fg.129, catastalmente **intestata alla soc. Esecutata OMISSIS non pignorata.**

Nello specifico dalle risultanze dei rilievi metrici sulla base delle planimetrie delle singole unità immobiliari e delle visure catastali si evince che:

- **Relativamente al lotto n. 1, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 2, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 3, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 4, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 5, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 6, si rileva l’assenza nella planimetria catastale della finestra del bagno, presente all’attualità ed assentita dal punto di vista edilizio**

La regolarizzazione è effettuabile con pratica DOCFA in variazione

Costo della regolarizzazione: € **450,00** compresa ivA ed Oneri previdenziali e diritti catastali.

- **Relativamente al lotto n. 7, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 8, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 9, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 10, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 11, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 12, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 13, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 14, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 15, non si rilevano difformità catastali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni Condominiali:

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

Per l’intero fabbricato risulta costituito un Condominio, gestito OMISSIS

Al momento della richiesta delle quote insolute, del regolamento di condominio e della ripartizione millesimale, lo stesso amministratore comunicava allo scrivente quanto di seguito riportato:

Lotto n. 1:

L’unità immobiliare ad uso appartamento censita con il **sub 14**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – A14A**, i millesimi pro quota sono **19,37** per la proprietà generale, **18,62** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.1.762,97** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.367,41**.

Lotto n. 2:

L'unità immobiliare ad uso appartamento censita con il **sub 23**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – A23A**, i millesimi pro quota sono **18,80** per la proprietà generale, **18,08** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.289,42** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.356,73**.

Lotto n. 3:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso appartamento censita con il **sub 37**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – A37A**, i millesimi pro quota sono **31,80** per la proprietà generale, **40,56** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.551,31** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.657,67**.

Lotto n. 4:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso appartamento censita con il **sub 41**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – A41A**, i millesimi pro quota sono **30,75** per la proprietà generale, **41,94** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.550,63** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.651,40**.

Lotto n. 5:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso appartamento censita con il **sub 43**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – A43A**, i millesimi pro quota sono **31,65** per la proprietà generale, **41,75** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.557,57** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.662,38**.

Lotto n. 6:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso appartamento censita con il **sub 45**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – A45A**, i millesimi pro quota sono **23,61** per la proprietà generale, **24,79** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.376,02** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.459,01**.

Lotto n. 7:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso appartamento censita con il **sub 46**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 - A46A**, i millesimi pro quota sono **12,99** per la proprietà generale, **31,14** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.320,41** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.352,60**.

Lotto n. 8:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 48**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 - G48G**, i millesimi pro quota sono **3,49** per la proprietà generale, **0,00** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.31,90** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.46,74**.

Lotto n. 9:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 60**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 - G60G**, i millesimi pro quota sono **3,21** per la proprietà generale, **0,00 per la scala**.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.29,37** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.42,99**.

Lotto n. 10:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 61**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 - G61G**, i millesimi pro quota sono **5,43** per la proprietà generale, **0,00** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.49,49** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.72,72**.

Lotto n. 11:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 68**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 - G68G**, i millesimi pro quota sono **7,01** per la proprietà generale, **0,00** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.63,82** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.93,88**.

Lotto n. 12:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 73**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – G73G**, i millesimi pro quota sono **3,44** per la proprietà generale, **0,00** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.31,45** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.46,07**.

Lotto n. 13:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 74**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – G74G**, i millesimi pro quota sono **3,44** per la proprietà generale, **0,00** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.31,45** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.46,07**.

Lotto n. 14:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 75**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – G75G**, i millesimi pro quota sono **5,40** per la proprietà generale, **0,00** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.49,22** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.72,32**.

Lotto n. 15:

Per detta unità immobiliare risulta costituito un condominio, gestito OMISSIS

L'unità immobiliare ad uso garage censita con il **sub 77**, è individuata nella tabella millesimale come **Palazzina 1 – G77G**, i millesimi pro quota sono **3,38** per la proprietà generale, **0,00** per la scala.

Non sono state pagate alla data del **26 ottobre 2022** le quote condominiali di spettanza relative al consuntivo per **l'anno 2021** per un importo complessivo di **€.30,91** e al preventivo per **l'anno 2022** per un importo complessivo di **€.45,27**.

Altre informazioni:

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

Lotti dal n. 1 al n. 15:

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**

Gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari non sono gravati da uso civico, né da livelli, né da censo ed il diritto su di esso del debitore pignorato è di proprietà.

Le utilità comuni a servizio sono: Ascensore, scale, locali tecnici al piano interrato e parte dell'area di pertinenza pavimentata a collegamento fra la due palazzine.

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.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

Lotti n. 1-2-3

Non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica, la classe energetica verosimilmente attribuita, essendo le unità immobiliari sprovviste di generatore di calore, è la classe “G”, al fine di trasferimento dovranno essere redatti i relativi Attestati di Prestazione Energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare, per un costo di **€. 485,00** cadauna compresa IVA e oneri previdenziali come per legge.

Lotto n. 4

Per l'unità immobiliare in questione, risultando locata al Sig. OMISSIS, non avendo avuto la possibilità di consultare i libretti del generatore di calore, presente, la classe di prestazione energetica che viene attribuita in via presuntiva è la classe “F”.

Al fine di trasferimento dovrà essere redatto il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Costo di **€. 485,00** cadauna compresa IVA e oneri previdenziali come per legge.

Lotti n. 5-6-7

Non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica, la classe energetica verosimilmente attribuita, essendo le unità immobiliari sprovviste di generatore di calore, è la classe “G”, al fine di trasferimento dovranno essere redatti i relativi Attestati di Prestazione Energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare, per un costo di **€. 485,00** cadauna compresa IVA e oneri previdenziali come per legge.

Lotti dal n. 8 al n. 15:

Non è richiesto alcun Attestato di Prestazione Energetica essendo locali non residenziali ad uso Box Garage, da normativa vigente esenti dalla classificazione energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI CON RELATIVE PROVENIENZE:

Per la risposta al presente punto, si rimanda alla specifica allegata relazione ipo-catastale ultraventennale

7. PRATICHE EDILIZIE E RELATIVO INQUADRAMENTO URBANISTICO:

In riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti Prot. n. **132203** del **10/09/2021** (riferito all'immobile localizzato in **Via dei Pressio Colonnese/Strada di Santa Maria Maddalena**), espletata dall'Amministrazione Comunale, risultano i seguenti provvedimenti:

DATI EDILIZI ED URBANISTICI COMUNI AI DUE FABBRICATI "A" E "B"

- **PRIMA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI REP.25854 DEL 03/12/1983 E SUCCESSIVA MODIFICA REP.30599 DEL 31/03/1992;**
- **IN DATA 01/03/1999 CON PROT. N°11848 I PROPRIETARI DEL TERRENO HANNO PRESENTATO AL COMUNE DI TERNI RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO, ADOTTATO DAL COMUNE DI TERNI CON DELIBERAZIONE N°120 DEL 28/07/2003;**
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO A FAVORE DEL COMUNE DI TERNI A STIPULATO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO FULVIO SBROLLI Rep.134801 DEL 25/02/2004;**
- **SECONDA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI REP.35773 DEL 19/04/2005**
- **RICHIESTA DI VOLTURA PROT. 78339 DEL 02/05/2007;**

31

Il comando Provinciale dei VV.FF. di Terni con nota prot. 14241 del 09/11/2010, formulava parere di conformità contrario all'istanza presentata in data 01/06/2010 dalla OMISSIS per le autorimesse di entrambi gli edifici (riguardante sia il Fabbricato A che il Fabbricato B), ed in conseguenza non avendo la stessa ditta ottemperato alle prescrizioni impartite dai VV.FF. non è stato rilasciato il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi).

La costruzione del fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

FABBRICATO "A"

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTATO IN DATA 06/03/2004 PROT.23345 ADOTTATO IN DATA 08/08/2005 N.331 E RILASCIATO IL 18/10/2005 fabbricato (Tip. A-B);**
- **DIA PRESENTATA IL 13/09/2007 PROT. 159294;**
- **FINE LAVORI DEL 08/01/2008 NOTA N. 3125 PRESENTATA DAL D.L. OMISSIS**
- **PARERE DI CONFORMITA' DI PREVENZIONE INCENDI PER 62 ABOX GARAGE RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 17/10/2005 PROT. 18766 ALLE SOC. OMISSIS**
- **SUCCESSIVO PARERE DI CONFORMITA' DI PREVENZIONE INCENDI PER 64 ABOX GARAGE RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 24/04/2008 PROT. 11841 ALLA OMISSIS**
- **SUCCESSIVA FORMULAZIONE DI PARERE DI CONFORMITA' RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 28/07/2010 PROT. 0009288 ALLA OMISSIS**
- **SUCCESSIVA FORMULAZIONE DI PARERE DI CONFORMITA' CONTRARIO RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 09/11/2010 PROT. 0013805 ALLA OMISSIS**
- **RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 10/01/2008 CON NOTA N. 5755 DALLA OMISSIS;**
- **RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE DEL COMUNE DI TERNI PROT. 116106 DEL 16/06/2008 RELATIVA ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA' PROT. 5755 DEL 10/01/2008, MAI EVASA DALLA OMISSIS**
- **COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI TERNI PER RICHIESTA DI PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PROT. 140645 DEL 21/07/2008;**
- **INGIUNZIONE DI PAGAMENTO DEL COMUNE DI TERNI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SANZIONI PROT. 144143 DEL 06/08/2009;**
- **SCIA 271/14 - PROT. 101973 IN DATA 16/07/2014;**
- **RICHIESTA DEL COMUNE DI TERNI CON NOTA PROT. 111069 DEL 06/08/2014 DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA ALLA S.C.I.A. PROT. 101973 DEL 16/07/2014, MAI EVASA DALLA OMISSIS**

LO SCRIVENTE PRECISA INOLTRE CHE LA RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO È STATA REDATTA SULLA BASE DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI AD OGGI PER IL FABBRICATO “A”, CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL’INCARICO RICEVUTO, ESCLUDENDOSI OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DA UNA SUCCESSIVA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE CHE DOVESSE IN SEGUITO RISULTARE PRESENTE AGLI ATTI DEL COMUNE MEDESIMO.

Destinazione Urbanistica da P.R.G.:

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

Per il piano regolatore vigente, i fabbricati all’interno dei quali risultano ubicate le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione ricadono in **zona BbV**, normata dall’art. 57 delle N.T.A. recante: "Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (Bb V, Bb Vn., Bb(0)4, Bb(n.)c e Bb V(n.)) ", [BbV] Conservazione dei volumi (art. 57); [G3] Parcheggi (art. 128); [GV] Spazi pubblici attrezzati a parco (art. 127).

Tavola B - Modalità di attuazione Piani Attuativi approvati: [130] (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [2CT7] Campomicciolo (art. 2CT7) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [3] Ambito Quartieri - Campomicciolo (art. s123-125-A3)

Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)

Ordinanza sindacale acque (AST) (art.) Varianti al Piano Operativo: [03-OP-075] (art. var_03-OP-075) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Per la consultazione dettagliata del N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) si rimanda al sito dell’Amministrazione Comunale.



- **7.1. PRATICHE STRUTTURALI:**

In riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti espletata presso la Regione Umbria , Servizio Rischio Sismico (riferito all’immobile localizzato in **Via del Pressio Colonnese/Strada di Santa Maria Maddalena**), risultano i seguenti provvedimenti:

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

- PRATICA N. 1135 DEL 21/12/2005 PROT. 61088;
- RELAZIONE DI STRUTTURA ULTIMATA A FIRMA DELL’ARCH. CARLO GIANI DEL 03/08/2007, PROT. 47903;
- COLLAUDO STATICO A FIRMA DELL’ING. MARIO AMODEI DEL 03/08/2007 PROT. N. 47913.

- **7.2. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE GENERALI E DI DETTAGLIO SULLO STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE E ULTIMAZIONE DEI SINGOLI BENI:**

FABBRICATO “A”

Lotti dal n. 1 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

N.B.: Premettendo che alcuni appartamenti e garage che in appresso verranno dettagliatamente indicati, non sono stati ultimati, con finiture mancanti, parti degli impianti divelti e/o rimossi a seguito di vandalizzazione e furto degli stessi.

Allo scopo vengono allegate, come parte integrante e sostanziale della presente consulenza, apposite tabelle suddivise per fabbricato, per destinazione d'uso e per ogni singola unità immobiliare così denominate:

“ TABELLA A.1 “ – Appartamenti;

“ TABELLA A.2 “ – Garage;

con indicato l'elenco delle opere mancanti ed i relativi costi di completamento e/o di ripristino stimati sulla base dei prezzi medi di mercato della zona riferiti all'anno 2022 che verranno detratti dal valore di stima di ogni singola unità immobiliare così come meglio specificato nel capitolo dedicato alla valutazione.

Caratteristiche tipiche del fabbricato e degli appartamenti

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.	35
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.	
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.	
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. e latero-cemento - condizioni: buone, per quanto visionabile.	
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a. e rivestimenti in marmo, ubicazione interna, presente ascensore funzionante.	

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: avvolgibili pvc, condizioni: normali. <u>(ove presenti)</u>
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali <u>(ove presenti)</u> .
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: normali, per quanto visionabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio termico, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco a base cementizia e tinteggiatura, condizioni: deteriorate per quanto visibile.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: camminamenti in Cls e pavimenti in gres porcellanato, condizioni: scadenti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica H=2,20 m, condizioni: normali. **(ove presenti)**

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato tinta legno, condizioni: normali. **(ove presenti)**

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in gres porcellanato e ceramica bei bagni, condizioni: normali. **(ove presenti)**

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

Gas: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

Elettrico: tipologia: sottotraccia per illuminazione e F.M., tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**

Termico: tipologia: Incompleto e/o danneggiato e comunque non funzionante, per le unità immobiliari visionate ed oggetto della presente procedura esecutiva ad eccezione dello lotto n.4, Sub.41, attualmente ceduto in locazione al Sig. OMISSIS e per il quale l'impianto termico risulta funzionante con caldaia a gas metano a produzione di acqua calda sanitaria.

N.B. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi

N.B.: Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

Caratteristiche tipiche del fabbricato e dei garage

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: C.A.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.

Solai: tipologia: a lastre prefabbricate in c.a. condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porta carrabile basculante, materiale: metallo, condizioni: buone. <u>(ove presenti)</u>
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: C.A. per le murature portanti e divisori in blocchetti di cemento, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete per quanto visionabile.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento lisciato tipo industriale con spolvero al quarzo, condizioni: discrete.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Gas:</i>	assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. <u>(ove presenti)</u>
<i>Idrico:</i>	assente
<i>Termico:</i>	assente

N.B. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi

N.B.: Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

**STATO DI COMPLETAMENTO E OPERE MANCANTI PER L'ULTIMAZIONE DELLE
SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (Cfr. TABELLE "A.1" – "A.2")**

FABBRICATO "A" - APPARTAMENTI

Lotti dal n. 1 al n. 7 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

Dai sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti sul posto si rilevano i seguenti danneggiamenti, finiture e accessori mancanti, interventi di completamento.

Si precisa che non sono state fornite né reperite le certificazioni degli impianti.

LOTTO N. 1 - Sub 14 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento risultano mancanti alcuni frutti e placche dell'impianto elettrico;
- Nel locale pranzo/soggiorno risulta mancante il termosifone;
- Le porte delle camere risultano danneggiate con maniglie mancanti;
- Presenza di micro lesioni agli intonaci in corrispondenza delle finestre;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- L'appartamento deve essere ritinteggiato completamente e ripulito a fine degli interventi di cui sopra.

LOTTO N. 2- Sub 23 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento risultano mancanti alcuni frutti e placche dell'impianto elettrico;
- Nel locale pranzo/soggiorno risulta danneggiato parte del battiscopa in legno;
- Il box doccia è stato rimosso lasciando fori sul muro di rivestimento del bagno;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- L'appartamento deve essere ritinteggiato completamente e ripulito a fine degli interventi di cui sopra.

LOTTO N. 3- Sub 37 – APPARTAMENTO (P.3-4):

- Nell'appartamento risultano mancanti alcuni frutti e placche dell'impianto elettrico;
- Mancano i termosifoni in tutti i vani;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- Vanno riposti in opera alcuni sanitari dei servizi igienici;
- L'appartamento deve essere ritinteggiato completamente e ripulito a fine degli interventi di cui sopra.

LOTTO N. 4- Sub 41 – APPARTAMENTO (P.3-4):

- L'appartamento risulta occupato dal Sig. OMISSIS e non si rilevano danneggiamenti e/o lavori incompiuti; si prevede la sola sostituzione della caldaia posta nel terrazzo in quanto non del tipo ad incasso.

LOTTO N. 5- Sub 43 – APPARTAMENTO (P.3-4):

- Nell'appartamento risultano mancanti alcuni frutti e placche dell'impianto elettrico;
- Sono mancanti tutti i sanitari nei due bagni;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- Risultano mancanti i termosifoni in tutti vani;
- L'appartamento deve essere ritinteggiato completamente e ripulito a fine degli interventi di cui sopra.

LOTTO N. 6- Sub 45 – APPARTAMENTO (P.3-4):

- Deve essere revisionato tutto l'impianto elettrico;
- Non risulta montata la caldaia dell'impianto termico,
- L'appartamento deve essere ritinteggiato completamente e ripulito a fine degli interventi di cui sopra.

N.B. Al momento del sopralluogo effettuato dopo la sostituzione della serratura del portoncino di ingresso, venivano rinvenuti all'interno dell'immobile alcuni elementi di arredo (Cfr. foto).

LOTTO N. 7- Sub 46 – APPARTAMENTO (P.3):

- Nell'appartamento risultano mancanti alcuni componenti dell'impianto elettrico;
- Non risultano montati tutti i sanitari del bagno ad eccezione del piatto doccia,
- Non risulta montata la caldaia a gas metano ed i relativi termosifoni;
- L'appartamento deve essere ritinteggiato completamente e ripulito a fine degli interventi di cui sopra.

FABBRICATO “A” - GARAGE

Lotti dal n. 8 al n. 15 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.61 - FG.129 P.LLA 463:

LOTTO N. 8- Sub 48 – GARAGE (P.SI):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;

LOTTO N. 9- Sub 60 – GARAGE (P.SI):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;

LOTTO N. 10- Sub 61 – GARAGE (P.SI):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;
- Deve essere ripristinata la tubazione di scarico delle acque meteoriche condominiale che interessa questa U.I.;

LOTTO N. 11- Sub 68 – GARAGE (P.SI):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;
- Deve essere sostituita la porta basculante;
- Deve essere ripristinata la tubazione di scarico delle acque meteoriche condominiale che interessa questa U.I.;

N.B. per detta unità immobiliare si prevede un costo ulteriore in quota parte condominiale per la sistemazione delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura del piano interrato insistente sulla particella 595.

LOTTO N. 12- Sub 73 – GARAGE (P.SI):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;
- Deve essere montata la porta basculante;
- Deve essere ripristinato l'intonaco nella zona di ingresso danneggiato dalle infiltrazioni.

N.B. per detta unità immobiliare si prevede un costo ulteriore in quota parte condominiale per la sistemazione delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura del piano interrato insistente sulla particella 595.

LOTTO N. 13- Sub 74 – GARAGE (P.SI):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;
- Deve essere montata la porta basculante;
- Deve essere ripristinato l'intonaco nella zona di ingresso danneggiato dalle infiltrazioni.

N.B. per detta unità immobiliare si prevede un costo ulteriore in quota parte condominiale per la sistemazione delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura del piano interrato insistente sulla particella 595.

LOTTO N. 14- Sub 75 – GARAGE (P.SI):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;
- Deve essere montata la porta basculante;

- Deve essere ripristinato l'intonaco nella zona di ingresso danneggiato dalle infiltrazioni.

N.B. per detta unità immobiliare si prevede un costo ulteriore in quota parte condominiale per la sistemazione delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura del piano interrato insistente sulla particella 595.

LOTTO N. 15- Sub 77 – GARAGE (P.S1):

- Deve essere completato l'impianto elettrico;
- Deve essere montata la porta basculante;

N.B. per detta unità immobiliare si prevede un costo ulteriore in quota parte condominiale per la sistemazione delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura del piano interrato insistente sulla particella 595.

VALUTAZIONE

CRITERIO DI STIMA:

Lo scopo della stima è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a mq di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti:

tipologia edilizia,
anno di costruzione,
consistenza,
rifiniture,
stato di conservazione e manutenzione,
estetica del fabbricato,
ubicazione.

Ai valori ottenuti con la comparazione essendo comunque riferiti ad immobili utilizzabili (al contrario di quelli in esame che non sono mai stati completati dal costruttore e di conseguenza mai abitati o utilizzati) sono state apportate delle detrazioni per tenere conto degli interventi necessari per renderli utilizzabili allo stesso modo di quelli a cui ci si è riferiti con la comparazione.

Il prezzo unitario al /mq. è stato attribuito uguale per tutte le singole unità immobiliari differenziandolo solo tra gli appartamenti ed i garage.

Dall'analisi dei prezzi medi di mercato correnti per la zona è stato attribuito il valore unitario pari ad **€.1.200,00** al metro quadrato di superficie lorda commerciale per gli appartamenti ed **€.660,00** al metro quadrato di superficie per i garage.

Come detto, si è proceduto poi, una volta determinato singolarmente per ogni unità immobiliare l'importo necessario per ricondurre ad utilizzabile il singolo appartamento o box garage, a detrarre il costo dell'intervento dal valore base.

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

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

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

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione dei cespiti e il loro complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito più in generale, discreto per il Fabbricato "A" e scadente per il Fabbricato "B", fanno collocare, i beni in questione, all'interno di un segmento di mercato poco appetibile e con scarsa domanda, in modo particolare per lo stato in cui versano i fabbricati e le aree limitrofe.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità dei medesimi può ritenersi scarsa e si è stimato in definitiva più probabile valore di mercato riportato nelle tabelle di calcolo da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole, fattori che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq espresso.

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

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

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

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

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

- a) **25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) **35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**

c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

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

a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;

b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;

c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;

d) 55% per box garage.

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

a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it, atti di compravendita recenti.

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nell'apposita tabella riepilogativa dei valori che viene allegata alla presente relazione come parte integrante e sostanziale dove sono indicati anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

PER QUANTO RIGUARDA I CONTEGGI ESTIMATIVI SI RIMANDA ALLE APPOSITE TABELLE ALLEGATE QUALI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE RELAZIONE (Cfr. Tabelle : Tabelle “A.1 – A.2 – RIEPILOGATIVA DEI VALORI).

N.B. In merito alla valutazione effettuata si evidenzia che la stessa è stata formulata dal punto di vista edilizio-urbanistico tenendo conto DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI PRESSO IL COMUNE DI TERNI AD OGGI E CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL'INCARICO RICEVUTO-

SI esclude quindi OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DAL RINVENIMENTO DI EVENTUALE ulteriore DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Anche gli oneri per regolarizzazioni edilizie considerati nella presente sono quelli che sono scaturiti dall'esame della suddetta documentazione.

Nella valutazione è stata già considerata la detrazione che tiene conto del mancato rilascio del C.P.I. da parte dei VV.FF. dovuto a sua volta alla mancanza di opere edili ed impiantistiche necessaria a rendere l'immobile conforme alle normative inerenti il rilascio del C.P.I. stesso.

In considerazione degli sconfinamenti ed opere che aggettano su proprietà diverse da quelle oggetto di esecuzione, nella valutazione si è considerata, per quello che è stato possibile valutare al momento, sentito anche il G.E., senza entrare nel merito giuridico delle situazioni riscontrate, una detrazione che tiene conto di eventuali costi per le sanatorie di posizione del fabbricato interessato ed anche di eventuali ulteriori adeguamenti dello stesso per tenere conto degli sconfinamenti rilevati, nonché di eventuali costi da sostenere a livello condominiale per affrontare ulteriori pratiche giudiziarie che dovessero insorgere successivamente alla presentazione della presente relazione.

Nella valutazione non sono state considerate eventuali spese aggiuntive necessarie per completare opere di urbanizzazione che il Comune dovesse richiedere in fase di collaudo delle stesse prima della loro acquisizione.

Quanto sopra, ovviamente rende per le unità immobiliari oggetto di valutazione l'alea di incertezza della stima non del 10 - 15%, percentuali che sempre caratterizzano le valutazioni estimative, ma percentuali di incertezza nettamente superiori.

Allegati:

- Tabella A.1 – A.2 – dei costi delle opere mancanti e/o ripristini;
- Tabella Riepilogativa dei valori di stima;
- Documentazione fotografica degli esterni del fabbricato “A”;
- Documentazione fotografica degli interni dei singoli Lotti del fabbricato “A”;
- Visure Catastali e Planimetrie catastali dei singoli lotti,
- Elaborato Planimetrico - Estratto di mappa;
- Note degli Atti di Provenienza;
- Elaborato Grafico di rilievo topografico delle aree e dei fabbricati con indicazione delle difformità riscontrate;
- Dati di mercato;
- Elaborato peritale con “ Omissis “;
- Informazioni Condominiali
- Relazione Ipo-catastale del “ Fabbricato A “ con la storia dei passaggi ultraventennali ed il riepilogo dei gravami.

TERNI li 13 DICEMBRE 2022

L'esperto
Geom. Marco Della Sala



TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata

R.G. n° 01/2021

PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

CONTRO:
OMISSIS

giudice: Dott. Francesco ANGELINI
Esperto Stimatore : Geom. Marco DELLA SALA
Custode: Avv. Marco DELIBRA

Esperto Stimatore: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

ELABORATO PERITALE
FABBRICATO “B”
LOTTE DAL N. 16 AL N. 69

Terni 13 Dicembre 2022

L'Esperto
Geom. Marco DELLA SALA

PREMESSA GENERALE

Con riferimento alla nomina a Esperto avvenuta con disposizione dell'Ill.mo G.Es. Dott. Francesco Angelini del 19/08/2021 con la quale lo stesso conferiva incarico al sottoscritto Geom. Marco Della Sala con studio tecnico in Terni, Viale Donato Bramante 3/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n.661 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni n. 134, di procedere alla stesura dell'Elaborato Peritale di cui alla presente procedura esecutiva al fine di rispondere ai quesiti posti dallo stesso si relazione quanto segue.

In data 16/09/2021, previo debito preavviso di accesso concordato con il Custode Avv. Marco Delibra, vista la molteplicità dei beni da valutare, è stata eseguita una prima ricognizione sulla scorta della documentazione in atti, generale sommaria dei beni oggetto di procedura, nella maggior parte disabitati e non utilizzabili.

Successivamente, in varie fasi e con tempi diversi, sono stati eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi necessari nella singole unità immobiliari.

Si precisa che al fine di poter accedere alle varie unità immobiliari pignorate, si è reso necessario un importante intervento del fabbro per l'apertura e/o la messa in sicurezza di diverse porte di accesso agli appartamenti, in modo particolare per quelli ubicati al civico n.63 (Fabbricato B) che presentavano diverse porte divelte.

Si precisa che l'ultimo accesso all'appartamento ubicato al piano terra del fabbricato civico n°63 Fg. 129 particella 595/sub. 2 unito di fatto al sub.3 è stato effettuato in data 19 Settembre 2022 con l'ausilio della Forza Pubblica (Carabinieri) ed alla presenza del Custode nominato e del fabbro incaricato dell'eventuale apertura forzosa della porta di ingresso, in quanto occupato da terzi resistenti.

Sono stati eseguiti i rilievi topografici di verifica del corretto posizionamento dei fabbricati e, singolarmente, una serie di rilievi metrici di verifica delle singole unità immobiliari ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia all'interno dei beni, che all'esterno del fabbricato.

E' stata fatta richiesta al Comune di Terni Ufficio Edilizia ed Urbanistica e alla Regione dell'Umbria Ufficio rischio sismico, con istanze di accesso agli atti, della documentazione tecnica ed amministrativa presentata dalla società costruttrice per la realizzazione degli interventi.

Inoltre è stata estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Terni tutta documentazione catastale depositata completa delle planimetrie delle singole unità immobiliari, estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure attuali e storiche e quella relativa alle iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, servizio pubblicità immobiliari.

E' bene precisare che i due distinti corpi di fabbrica (FABBRICATO "A" - Particella 463 Civico n°61 e FABBRICATO B Particella 595 Civico n°63) all'interno dei quali sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva (n°15 U.I. nel fabbricato "A" e n° 56 U.I. nel fabbricato "B"), verranno trattati singolarmente in quanto per ognuno di essi esiste una vicenda edilizio-urbanistica diversa, sono stati presentati al Comune di Terni separati progetti edilizi e successive varianti, sono stati presentati alla Regione dell'Umbria, servizio antisismico, separati progetti delle strutture, separati collaudi ecc.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I beni immobili oggetto della presente consulenza tecnica, come risulta dall'atto di pignoramento allegato agli atti, in conseguenza delle verifiche preliminari fatte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Terni Uffici conservazione catasto e servizio pubblicità immobiliari, dalle restrizioni comunicate dal legale del creditore precedente e dopo le dovute segnalazioni delle incongruenze preliminarmente riscontrate, il tutto messo a conoscenza del G.E.: sono quelli di seguito riportati che vengono suddivisi; con le lettere "A" e "B" per singolo fabbricato, via, numero civico, Foglio e Particella Catastale, e di seguito identificati numericamente per singolo Lotto.

FABBRICATO "B"

LOTTE DAL N. 16 AL N. 69

- VIA DEI PRESSIO COLONNESE N° 63
FG. 129 - P.LLA 595

Lotto n.	Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione subalterno	Piano	
16	129	595	2	A/10	T	immobile unito di fatto
	129	595	3	A/2	T	
17	129	595	6	A/2	T	
18	129	595	9	A/2	T	
19	129	595	10	A/2	T	immobile unito di fatto
	129	595	11	A/2	T	
20	129	595	12	A/2	T	
21	129	595	13	A/2	T	
22	129	595	14	A/2	1	
23	129	595	15	A/2	1	
24	129	595	16	A/2	1	
25	129	595	17	A/2	1	
26	129	595	21	A/2	1	
27	129	595	22	A/2	1	
28	129	595	23	A/2	1	
29	129	595	24	A/2	1	
30	129	595	25	A/2	2	
31	129	595	26	A/2	2	
32	129	595	27	A/2	2	
33	129	595	28	A/2	2	
34	129	595	29	A/2	2	
35	129	595	30	A/2	2	
36	129	595	31	A/2	2	

37	129	595	32	A/2	2
38	129	595	33	A/2	2
39	129	595	35	A/2	2
40	129	595	37	A/2	3-4
41	129	595	40	A/2	3-4
42	129	595	45	A/2	3-4
43	129	595	46	A/2	3-4
44	129	595	48	A/2	3-4
45	129	595	49	C/6	S1
46	129	595	50	C/6	S1
47	129	595	51	C/6	S1
48	129	595	52	C/6	S1
49	129	595	53	C/6	S1
50	129	595	54	C/6	S1
51	129	595	55	C/6	S1
52	129	595	56	C/6	S1
53	129	595	57	C/6	S1
54	129	595	58	C/6	S1
55	129	595	59	C/6	S1
56	129	595	60	C/6	S1
57	129	595	61	C/6	S1
58	129	595	62	C/6	S1
59	129	595	63	C/6	S1
60	129	595	67	C/6	S1
61	129	595	69	C/6	S1
62	129	595	71	C/6	S1
63	129	595	72	C/6	S1
64	129	595	73	C/6	S1
65	129	595	74	C/6	S1
66	129	595	76	C/6	S1
67	129	595	77	C/6	S1
68	129	595	78	C/6	S1
69	129	595	80	C/6	S1

1. BREVE DESCRIZIONE GENERALE E SINTETICA DEI BENI NEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO; CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA E DELLE ZONE CONFINANTI;

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI
 Esperto Stimatore.: Geom. Marco DELLA SALA
 Custode: Avv. Marco DELIBRA

La presente descrizione riguarda tutti i beni costituenti i singoli lotti dal n. 16 al n. 69, **FABBRICATO “B”** - foglio 129 p.lla 595 - VIA DEL PRESSIO COLONNESE N°63.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Terni in Via dei Pressio Colonnese nn.63 sono all'interno di un fabbricato residenziale composto da cinque piani ciascuno fuori terra con appartamenti di civile abitazione oltre un piano interrato adibito esclusivamente e box garage e locali tecnici comunicante con i piano superiori attraverso l'ascensore e la scala condominiale e unito al piano interrato dell'altro fabbricato dalla rampa esterna carrabile.

Gli appartamenti sono di vario taglio, alcuni duplex (piano terzo e quarto); altri al piano terra hanno una piccola corte esterna esclusiva.

Il contesto in cui si inserisce l'intervento realizzato è quello di una zona urbana, di espansione intensiva, caratterizzata da edilizia residenziale di carattere estensivo (villette a schiera su due livelli ed edifici multipiano plurifamiliari), sita nel quartiere conosciuto come Santa Maria Maddalena a monte del complesso industriale AST e a valle dell'Azienda Ospedaliera S. Maria di Terni.

Dal punto di vista paesaggistico/ambientale la zona non presenta alcun tipo di peculiarità e, sebbene alcuni edifici realizzati in loco (ad esempio le villette a schiera), possano essere considerati apprezzabili, gli immobili in esame, vista l'architettura, la tipologia, ed il degrado in cui versa in particolar modo lo stesso fabbricato “B”, civico 63, tra l'altro ancora da completare internamente, pressoché in stato di abbandono, rende lo stesso non particolarmente apprezzabili sul mercato immobiliare

La zona, peraltro, è collegata in pessimo modo alla viabilità pubblica ed al resto della città; il servizio di trasporto urbano è usufruibile raggiungendo le fermate delle linee urbane poste una distanza variabile tra i 700 ed i 900 metri.

Il mezzo più comodo per effettuare gli spostamenti resta pertanto il mezzo proprio.

La zona è totalmente residenziale, priva di infrastrutture sociali e commerciali e servizi in genere.

I servizi più vicini (ospedale, farmacia, ufficio postale, supermercato) sono a circa I km di distanza.

2. BREVE DESCRIZIONE - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI DEI SINGOLI LOTTI

FABBRICATO “B”

LOTTI DAL N. 16 AL N. 69

VIA DEI PRESSIO COLONNESE N° 63

LOTTO N. 16
ABITAZIONE PIANO TERRA
FG. 129 P.LLA 595 SUB 2 (A/10) - FG. 129 P.LLA 595 SUB 3 (A/2)
N. 2 U.I. UNITE DI FATTO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di due unità immobiliari catastalmente divise e con destinazioni d'uso diverso unite di fatto site in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc), di cui la prima,

FG. 129 P.LLA 595 SUB 2 (A/10):

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al piano terra con Categoria Catastale catastale A/10 – Ufficio, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

Si precisa che nel progetto assentito era previsto un appartamento di civile abitazione e non un ufficio come risulta catastalmente.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso, allo stato attuale, solo dall'appartamento limitrofo unito di fatto; il portone di ingresso, previsto nel progetto assentito all'interno dell'androne condominiale, risulta chiuso.

La comunicazione con l'altra unità immobiliare è stata realizzata con la demolizione della parete interna in muratura che divideva i due appartamenti; Confini: Spazi comuni – vano scala condominiale– appartamento Sub.3;

mentre la seconda,

FG. 129 P.LLA 595 SUB 3 (A/2):

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al piano terra con destinazione d'uso catastale A/2 – Abitazione, facente parte dello stesso fabbricato da cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dall'androne condominiale.

La comunicazione con l'altra unità immobiliare è stata realizzata con la demolizione della parete interna in muratura che divideva i due appartamenti.

Allo stato attuale l'appartamento derivato dall'unione delle due unità immobiliari sopra descritte si compone di: Ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, patio esterno di pertinenza esclusiva al quale si accede dall'esterno dalla proprietà condominiale.

Confini: Spazi comuni – vano scala condominiale – appartamento Sub.2 – appartamento Sub.4;

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente unita di fatto è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al:

a) - **F.129 part.595 sub.2**, cat A/10, cl.3, di vani 1,5, di mq 23, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T);

b) - **F.129 part.595 sub.3**, cat A/2, cl.3, di vani 1,5, di mq 56, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T);

Risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

LOTTO N. 17
ABITAZIONE PIANO TERRA
FG. 129 P.LLA 595 SUB 6

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano terra interno 5, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno balcone e giardino.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.6**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5, di mq 39, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.5 – appartamento Sub.7;

LOTTO N. 18
ABITAZIONE PIANO TERRA
FG. 129 P.LLA 595 SUB 9

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano terra interno 8, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno due balconi e giardino.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.9**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5, di mq 37, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.8 – appartamento Sub.10;

LOTTO N. 19
ABITAZIONE PIANO TERRA
FG. 129 P.LLA 595 SUB 10 - FG. 129 P.LLA 595 SUB 11
N. 2 U.I. UNITE DI FATTO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano terra interno 9 e interno 10, è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, area di corte pavimentata, balcone e giardino ed è derivante da una fusione di due unità immobiliari ad uso appartamento.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al:

a) - **F.129 part.595 sub.10**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5, di mq 39, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T);

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.9 – appartamento Sub.11;

b) - **F.129 part.595 sub.11**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 51, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T);

Risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.10 – Spazi Comuni e condominiali;

LOTTO N. 20
ABITAZIONE PIANO TERRA
FG. 129 P.LLA 595 SUB 12

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano terra interno 11, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corte esclusiva pavimentata.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.12**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 63, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – Vano scala condominiale – Spazi comuni condominiali - appartamento Sub.13;

LOTTO N. 21
ABITAZIONE PIANO TERRA
FG. 129 P.LLA 595 SUB 13

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano terra interno 12, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e corte esclusiva pavimentata.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.13**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5, di mq 49, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.T) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale su due lati – appartamento Sub.12 – Spazi Comuni e condominiali;

LOTTO N. 22
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 14

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 13, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.14**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5, di mq 37, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano scala condominiale – appartamento Sub.15 – appartamento Sub.24;

LOTTO N. 23
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 15

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 14, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.15**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 52, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.16 – appartamento Sub.14;

LOTTO N. 24
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 16

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 15, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.16**, cat A/2, cl.3, di vani 4, di mq 69, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.15 – appartamento Sub.17;

LOTTO N. 25
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 17

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 16, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.17**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 64, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.16 – appartamento Sub.18;

LOTTO N. 26
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 21

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 20, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.21**, cat A/2, cl.3, di vani 4, di mq 69, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano scala condominiale – appartamento Sub.22 ;

LOTTO N. 27
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 22

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 21, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.22**, cat A/2, cl.3, di vani 3, di mq 54, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale su due lati – appartamento Sub.21;

LOTTO N. 28
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 23

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 22, è composta da un monolocale con bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.23**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5, di mq 38, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano ascensore condominiale – appartamento Sub.24 – Spazi comuni e condominiali;

LOTTO N. 29
ABITAZIONE PIANO PRIMO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 24

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano primo interno 23, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.24**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5, di mq 57, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.1) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano ascensore condominiale – appartamento Sub.14 – appartamento Sub.23;

LOTTO N. 30
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 25

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 24, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.25**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5 di mq 51, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano scala condominiale – appartamento Sub.26– appartamento Sub.35;

LOTTO N. 31
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 26

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 25, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.26**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5 di mq 38, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.25 – appartamento Sub.27;

LOTTO N. 32
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 27

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 26, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.27**, cat A/2, cl.3, di vani 4 di mq 69, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.26 – appartamento Sub.28;

LOTTO N. 33
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 28

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 27, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.28**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5 di mq 64, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.27 – appartamento Sub.29;

LOTTO N. 34
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 29

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 28, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.29**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5 di mq 44, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.28 – appartamento Sub.30;

LOTTO N. 35
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 30

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 29, è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.30**, cat A/2, cl.3, di vani 2,5 di mq 44, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.29 – appartamento Sub.31;

LOTTO N. 36
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 31

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 30, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.31**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5 di mq 57, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano scala condominiale – appartamento Sub.30;

LOTTO N. 37
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 32

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 31, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.32**, cat A/2, cl.3, di vani 4 di mq 69, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano scala condominiale – appartamento Sub.33;

LOTTO N. 38
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 33

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 32, è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.33**, cat A/2, cl.3, di vani 3 di mq 54, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale su due lati – appartamento Sub.32;

LOTTO N. 39
ABITAZIONE PIANO SECONDO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 35

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo interno 34, è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.35**, cat A/2, cl.3, di vani 3,5 di mq 57, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.2) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano ascensore condominiale – appartamento Sub.34 – appartamento Sub.25;

LOTTO N. 40
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 37

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, con accesso dal piano terzo interno 36, è articolata su due livelli al piano terzo soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone; al piano quarto disimpegno, camera, soffitta e bagno, il tutto comunicante internamente mediante scala.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da m 2,39 – m 3,03 al colmo e m 1,00 minima

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.37**, cat A/2, cl.3, di vani 4,5 di mq 69, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.3-P.4) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.36 – appartamento Sub.38;

LOTTO N. 41
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 40

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, con accesso dal piano terzo interno 39, è articolata su due livelli al piano terzo soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone; al piano quarto disimpegno, camera, soffitta e bagno, il tutto comunicante internamente mediante scala.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da m 2,39 – m 3,03 al colmo e m 1,00 minima

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.40**, cat A/2, cl.3, di vani 4,5 di mq 71, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.3-P.4) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.39 – appartamento Sub.41;

LOTTO N. 42
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 45

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, con accesso dal piano terzo interno 44, è articolata su due livelli al piano terzo soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone; al piano quarto disimpegno, camera, soffitta e bagno, il tutto comunicante internamente mediante scala.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da m 2,06 – m 3,03 al colmo e m 1,09 minima

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.45**, cat A/2, cl.3, di vani 4,5 di mq 70, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.3-P.4) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale – appartamento Sub.46 – appartamento Sub.44;

LOTTO N. 43
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 46

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, con accesso dal piano terzo interno 45, è articolata su due livelli al piano terzo soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone; al piano quarto disimpegno, camera, soffitta e bagno, il tutto comunicante internamente mediante scala.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da m 2,33 – m 3,00 al colmo e m 1,05 minima

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.46**, cat A/2, cl.3, di vani 5,0 di mq 80, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.3-P.4) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio condominiale su due lati – appartamento Sub.45;

LOTTO N. 44
ABITAZIONE PIANO TERZO-QUARTO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 48

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc) .

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

L'unità immobiliare ha accesso da aree e vani condominiali.

L'unità immobiliare, con accesso dal piano terzo interno 47, è articolata su due livelli al piano terzo soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone; al piano quarto disimpegno, ampia soffitta e bagno, il tutto comunicante internamente mediante scala.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza dei vani è di m 2,70 al piano terzo e variabile da m 2,39 – m 3,03 al colmo e m 1,00 minima

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi attualmente è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.48**, cat A/2, cl.3, di vani 4 di mq 87, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.3-P.4) risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corridoio e vano ascensore condominiale – appartamento Sub.47;

LOTTO N. 45
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 49

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 32, trattasi di un classico locale ad uso box garage doppio di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è variabile da m 3,00 a m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.49**, cat C/6, cl.6, di mq 34, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale su tre lati – box garage Sub.50 – box garage Sub.61;

LOTTO N. 46
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 50

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 33, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,58.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.50**, cat C/6, cl.6, di mq 18, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.49 – box garage Sub.51;

LOTTO N. 47
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 51

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 34, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.51**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.50 – box garage Sub.52;

LOTTO N. 48
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 52

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 35, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.52**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.53 – box garage Sub.51;

LOTTO N. 49
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 53

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 36, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.53**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.54 – box garage Sub.54;

LOTTO N. 50
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 54

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 37, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.54**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.53 – box garage Sub.55;

LOTTO N. 51
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 55

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 38, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.55**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.54 – box garage Sub.56;

LOTTO N. 52
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 56

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 39A, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.56**, cat C/6, cl.6, di mq 18, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.55 – box garage Sub.57;

LOTTO N. 53
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 57

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 39B, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 2,55.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.57**, cat C/6, cl.6, di mq 18, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.56 – box garage Sub.58;

LOTTO N. 54
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 58

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 40, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.58**, cat C/6, cl.6, di mq 18, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.57 – box garage Sub.59;

LOTTO N. 55
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 59

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 41, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.59**, cat C/6, cl.6, di mq 16, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.58 – box garage Sub.60;

LOTTO N. 56
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 60

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 42, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.60**, cat C/6, cl.6, di mq 18, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.59 – intercapedine;

LOTTO N. 57
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 61

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 43, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è variabile da m 3,00 a m 2,80.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.61**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.49 – box garage Sub.62;

LOTTO N. 58
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 62

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 44, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è variabile da 2,55 m 2,70.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.62**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.61 – box garage Sub.63;

LOTTO N. 59
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 63

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 45, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è variabile da m 2,80 a m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.63**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.62 – box garage Sub.64;

LOTTO N. 60
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 67

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 49, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è variabile da m 2,80 a m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.67**, cat C/6, cl.6, di mq 19, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.66 – vano ascensore condominiale;

LOTTO N. 61
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 69

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 51, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.69**, cat C/6, cl.6, di mq 18, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.68 – intercapedine;

LOTTO N. 62
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 71

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 53, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.71**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.70 – box garage Sub.72;

LOTTO N. 63
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 72

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 54, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.72**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.71 – box garage Sub.73;

LOTTO N. 64
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 73

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 55, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.73**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.72 – box garage Sub.74;

LOTTO N. 65
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 74

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 56, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.74**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.73 – box garage Sub.75;

LOTTO N. 66
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 76

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 58, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.76**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.75 – box garage Sub.77;

LOTTO N. 67
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 77

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 59, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.77**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.76 – box garage Sub.78;

LOTTO N. 68
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 78

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 60, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.78**, cat C/6, cl.6, di mq 18, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.77 – box garage Sub.79;

LOTTO N. 69
BOX GARAGE PIANO INTERRATO
FG. 129 P.LLA 595 SUB 80

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box garage sito in Terni, Via del Pressio Colonnese, 63 (catastalmente Strada Santa Maria Maddalena snc).

Trattasi di un locale ad uso box garage, facente parte di un fabbricato cielo terra ad esclusiva tipologia residenziale, elevato di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

I piani fuori terra sono esclusivamente residenziali mentre al piano seminterrato sono tutti box garage di pertinenza delle abitazioni.

Il box garage ha accesso da aree e vani condominiali (rampe e camminamenti carrabili).

L'unità immobiliare, situata al piano S1, interno 62, trattasi di un classico locale ad uso box garage singolo di forma rettangolare.

L'immobile è porzione di un fabbricato situato poco fuori dal centro di Terni, in zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato è di recente costruzione e l'altezza del vano è m 3,00.

Scadente risulta la dotazione di infrastrutture di tipo secondario e poco funzionali risultano le vie di comunicazione stradali.

L'unità immobiliare di che trattasi è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **F.129 part.595 sub.80**, cat C/6, cl.6, di mq 17, Strada Santa Maria Maddalena snc (P.S1), che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 24/06/2009.

Intestazione catastale a nome: OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Confini: Corsia condominiale – box garage Sub.79 – Intercapedine;

3. STATO DI POSSESSO

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

- **Lotto n. 16: Sub.2 – Sub.3 uniti di fatto** -L'appartamento risulta occupato dai Sig.ri OMISSIS i quali dichiarano di aver ricevuto l'immobile dalla soc. OMISSIS comodataria della OMISSIS in forza di contratto di locazione stipulato con decorrenza dal 10.02.2021 al 31.01.2021, senza fornire copia dell'avvenuta registrazione dell'atto, come risulta dalla relazione del Custode del 21.09.2022.
- **Lotto n. 17: Sub.6** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 18: Sub.9** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 19: Sub.10 – Sub.11 uniti di fatto.** L'Appartamento risulta nella disponibilità del sig. OMISSIS e della OMISSIS e figli in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 16/04/2019 al n°2760 sottoscritto con la soc. OMISSIS (Comodataria della OMISSIS) e del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 19/07/2019 Rep. 95823 trascritto a Terni in data 05/08/2019 al n°5752 R.P. tra la OMISSIS e la sig.ra OMISSIS,
- **Lotto n. 20: Sub.12** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 21: Sub.13** - L'appartamento risulta libero da persone e cose..
- **Lotto n. 22: Sub.14** - L'appartamento risulta libero da persone e cose..
- **Lotto n. 23: Sub.15** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 24: Sub.16** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 25: Sub.17** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 26: Sub.21** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 27: Sub.22** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 28: Sub.23** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 29: Sub.24** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 30: Sub.25** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 31: Sub.26** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 32: Sub.27** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 33: Sub.28** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 34: Sub.29** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 35: Sub.30** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 36: Sub.31** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 37: Sub.32** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 38: Sub.33** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 39: Sub.35** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 40: Sub.37** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 41: Sub.40** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 42: Sub.45** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 43: Sub.46** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 44: Sub.48** - L'appartamento risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 45: Sub.49** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 46: Sub.50** - Il box garage risulta libera da persone e cose.
- **Lotto n. 47: Sub.51** - Il box garage risulta libero da persone e cose.

- **Lotto n. 48: Sub.52** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 49: Sub.53** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 50: Sub.54** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 51: Sub.55** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 52: Sub.56** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 53: Sub.57** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 54: Sub.58** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 55: Sub.59** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 56: Sub.60** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 57: Sub.61** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 58: Sub.62** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 59: Sub.63** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 60: Sub.67** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 61: Sub.69** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 62: Sub.71** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 63: Sub.72** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 64: Sub.73** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 65: Sub.74** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 66: Sub.76** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 67: Sub.77** - Il box garage risulta libero da persone e cose.
- **Lotto n. 68: Sub.78** - Il garage risulta libero da persone ma lo stesso, al momento del sopralluogo risultava pieno di mobilio e scatoloni vari e di varia natura della quale non si conosce la provenienza.
- **Lotto n. 69: Sub.80** - Il box garage risulta libero da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI:

Per la risposta al presente punto, si rimanda alla specifica **allegata relazione ipocatastale ultraventennale** comprensiva di tutti i passaggi che attestano la regolarità dei medesimi e di tutti i gravami rilevati (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli) poi suddivisi per ogni singolo lotto comprendente la distinzione tra i “ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente “ e “ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura”.

Detta distinzione, si ribadisce, è stata effettuata per ogni singolo lotto dal n. 16 al n. 69 del **FABBRICATO “B” - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N. 63 - FG.129 P.LLA 595**, al fine di consentire una più facile ed immediata lettura da parte di tutti gli interessati.

Lo scrivente esperto stimatore al fine di dare risposta al presente quesito **“PUNTO 4, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI”**, per ogni singolo lotto costituente il **FABBRICATO “B” - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N. 63 - FG.129 P.LLA 595**, **PRECISA** che le pregiudizievoli, **“VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE”**, sono tutte le Convenzioni Edilizie, gli Atti Unilaterali d’Obbligo Edilizi ed Esecuzioni in Forma Specifica di cui alle Formalità n.ri 563/1984 – 3161/1992 – 2235/2004 – 3396/2005 – 4657/2009 – 6504/2011 – 5771/2019 e 5802/2019;

mentre le pregiudizievoli, **“VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AQUIRENTE**, sono tutti gli altri gravami (Ipotecche e Pignoramenti) , di cui alle formalità specifiche e descritte per ogni singolo lotto, come riportato dettagliatamente nella relazione che segue, nella sezione **PREGIUDIZIEVOLI**.

Quanto sopra detto è dettagliatamente riportato nell’elaborato allegato quale parte integrante e sostanziale della presente quale **“RELAZIONE IPO-CATASTALE”**.

4.2 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Difficoltà urbanistico - edilizie:

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Il raffronto fra l’ultima pratica edilizia valida (**PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTATO IN DATA 20/07/2005 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEL 13/07/2006 ADOTTATO IN DATA 03/05/2007, RILASCIATO E RITIRATO IN DATA 14/06/2007 PROT. 105640 N. 175**) - **fabbricato (Tip. A1-B1)** di cui al punto 7 e lo stato dei luoghi, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non ha evidenziato, a livello generale per tutto il fabbricato, la non corrispondenza planimetrica tra il progetto assentito e lo stato di fatto del piano sottotetto e le distribuzioni dei vari appartamenti, in quanto **le varianti presentate non sono valide** perché diniegate o non integrate.

63

Ai costi sopra indicati, vanno aggiunti quelli necessari per il completamento delle opere sulle parti comuni e condominiali risultanti mancati, in modo particolare quelle del piano interrato compresa la pratica antincendio.

In via presuntiva e cautelativa , i suddetti costi possono essere considerati pari ad €1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) per ogni appartamento ed €200,00 (duecento/00) per ogni box garage.

N.B. Si precisa che di seguito verranno poi determinati i costi di completamento e ripristino delle singole unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e che verranno detratti, oltre a quelli sopra indicati, ai valori di mercato.

Oltre a quanto sopra detto, per le singole unità immobiliari sono stati evidenziati i seguenti disallineamenti:

- **Lotto n. 16:** L’abitazione **sub 2 e sub 3**, catastalmente censite come ufficio e abitazione, sono allo stato di fatto fuse tra di loro.

Il progetto assentito riporta comunque la destinazione dei locali come abitativi; internamente si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni; le finestre lati nord ed est sono non

conformi al progetto assentito ed il portoncino previsto per l'accesso all'immobile sub 2 dall'androne comune, è stato murato.

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.1.000,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.2.500,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio
- **Lotto n. 17:** L'abitazione **sub 6**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio
- **Lotto n. 18:** L'abitazione sub 9, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente diminuzione della superficie della camera rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio
- **Lotto n. 19:** L'abitazione **sub 10 e sub 11**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, la fusione delle n. 2 unità immobiliari, una modifica dell'intera distribuzione interna, l'occupazione di una porzione di circa 2 Mq. del corridoio comune condominiale (che si rileva anche rispetto alla situazione catastale), la realizzazione di n. 3 finestre sul lato ovest (lato rampa) del fabbricato e chiusura di n. 1 finestra lato sud (lato giardino) rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.1.000,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.2.500,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio
- **Lotto n. 20:** L'abitazione **sub 12**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso e una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio
- **Lotto n. 21:** L'abitazione **sub 13**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni e l'occupazione di parte dell'area comune attualmente adibita ad uso corte esclusiva (difformità che si riscontra solo rispetto al progetto assentito);

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 22:** L'abitazione **sub 14**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e una diminuzione della superficie dell'appartamento rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 23:** L'abitazione **sub 15**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura di n. 1 finestra prevista sul lato est e aperta sul lato sud, rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 24:** L'abitazione **sub 16**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso e una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 25:** L'abitazione **sub 17**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura di n. 1 finestra prevista sul lato est e aperta una porta finestra di accesso alla terrazza sul lato sud, rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 26:** L'abitazione **sub 21**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 27:** L'abitazione **sub 22**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la finestra della camera risulta di dimensioni inferiori rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 28:** L'abitazione **sub 23**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e parte del corridoio di ingresso occupa parte del corridoio comune, (solo rispetto al progetto assentito);

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 29:** L'abitazione **sub 24**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni e parte del corridoio di ingresso occupa parte del corridoio comune, (solo rispetto al progetto assentito);

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 30:** L'abitazione **sub 25**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e parte dell'immobile occupa superficie del limitrofo immobile, rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 31:** L'abitazione **sub 26**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile è di dimensioni inferiori, la chiusura di n. 1 finestra prevista sul lato est e aperta una finestra sul lato sud, rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 32:** L'abitazione **sub 27**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso e una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 33:** L'abitazione **sub 28**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, parte dell'immobile occupa superficie del limitrofo immobile, la chiusura di n. 1 finestra prevista sul lato est e aperta una porta finestra di accesso alla terrazza sul lato sud rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 34:** L'abitazione **sub 29**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile è di dimensioni inferiori, la chiusura di n. 1 finestra prevista sul lato est e aperta una finestra sul lato sud, rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 35:** L'abitazione **sub 30**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 36:** L'abitazione **sub 31**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 37:** L'abitazione **sub 32**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 38:** L'abitazione **sub 33**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la finestra della camera risulta di dimensioni inferiori rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 39:** L'abitazione **sub 35**, allo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e lo spostamento del portoncino di ingresso, rispetto al progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 40:** L'abitazione **sub 37**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile è di dimensioni differenti al progetto assentito dovute alla fusione dei piani terzo e quarto, chiusura di n. 2 finestre sul lato est e aperta una finestra sul lato sud, e, come già detto nella premessa del presente punto i locali sottotetto utilizzano spazi diversi e superiori rispetto ai titoli edilizi validi;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 41:** L'abitazione **sub 40**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile è di dimensioni differenti al progetto assentito dovute alla fusione dei piani terzo e quarto, chiusura di n. 1 finestra sul lato sud e aperta una finestra sul lato sud/est; sono presenti n. 2 lucernai su copertura, aumento della superficie utile/calpestabile del piano sottotetto con realizzazione di solaio interpiano, non previsto nel progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 42:** L'abitazione **sub 45**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile è di dimensioni differenti al progetto assentito dovute alla fusione dei piani terzo e quarto; sono presenti n. 2 lucernai su copertura, aumento della superficie utile/calpestabile del piano sottotetto con realizzazione di solaio interpiano, non previsto nel progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 43:** L'abitazione **sub 46**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile è di dimensioni differenti al progetto assentito dovute alla fusione dei piani terzo e quarto, aumento della superficie utile/calpestabile del piano sottotetto con realizzazione di solaio interpiano, non previsto nel progetto assentito;

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

- **Lotto n. 44:** L'abitazione **sub 48**, allo stato attuale presenta uno spostamento dell'apertura di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile è di dimensioni differenti al progetto assentito dovute alla fusione dei piani terzo e quarto, , aumento della superficie utile/calpestabile del piano sottotetto con realizzazione di solaio interpiano, non previsto nel progetto assentito oltre all'apertura di una finestra sul lato ovest.

In relazione al criterio sopra esposto alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.500,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.1.250,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio

N.B.: Premesso quanto sopra, nei vari piani e nei sottotetti il progetto di variante (**DIA IN VARIANTE AL P.D.C. PROT. 40443 IN DATA 26/02/2009**) diniegata dal Comune per inadempienze del richiedente, era stata ipotizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, ma come detto non essendo mai stata definita l'ultimo titolo edilizio valido è il **PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO IN DATA 14/06/2007 con PROT. 105640 N. 175.**

L'intero piano interrato destinato a box garage e locali tecnici dell'edificio "B" particella 595, all'attualità risulta incompleto e sprovvisto di locali filtro e ventilazione, come previsto dalla vigente normativa, oltre ai relativi impianti tecnologici, la corsia centrale posta a cavallo tra i due fabbricati è di larghezza maggiore a quella prevista nel progetto assentito, inoltre non sono state realizzate le scale e uscite di sicurezza previste nel progetto all'interno dell'intercapedine sul fronte est dell'intero piano.

Si precisa inoltre che dalle verifiche eseguite, non risulta essere stato rilasciato per l'intero fabbricato il CPI (Certificato Prevenzione Incendi), come meglio specificato al punto 7.

Singolarmente, per i box garage, si rilevano i seguenti disallineamenti:

- **Lotto n. 45:** Il box garage **sub 49**, allo stato attuale trattasi di unico box garage che ricomprende le U.I. individuate nel progetto con il n. 32 e 54 (fusione delle due unità immobiliari);

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

- €.700,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
- €.400,00 per opere di completamento

- **Lotto n. 46:** Il box garage **sub 50**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 47:** Il box garage **sub 51**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 48:** Il box garage **sub 52**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

70

- **Lotto n. 49:** Il box garage **sub 53**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 50:** Il box garage **sub 54**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 51:** Il box garage **sub 55**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 52:** Il box garage **sub 56**, allo stato attuale è di dimensioni inferiori a quelle progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 53:** Il box garage **sub 57**, allo stato attuale è stato realizzato a cavallo del corridoio di comunicazione tra la rampa, la scala condominiale e il box garage sub 56;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 54:** Il box garage **sub 58**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 55:** Il box garage **sub 59**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 56:** Il box garage **sub 60**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 57:** Il box garage **sub 61**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 58:** Il box garage **sub 62**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 59:** Il box garage **sub 63**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 60:** Il box garage **sub 67**, allo stato attuale è di dimensioni superiori rispetto al progetto;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 61:** Il box garage **sub 69**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 62:** Il box garage **sub 71**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 63:** Il box garage **sub 72**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 64:** Il box garage **sub 73**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 65:** Il box garage **sub 74**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 66:** Il box garage **sub 76**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 67:** Il box garage **sub 77**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 68:** Il box garage **sub 78**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;
 €.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

- **Lotto n. 69:** Il box garage **sub 80**, allo stato attuale non corrisponde alle dimensioni progettuali;

In relazione al criterio sopra esposto, alla presente unità immobiliare dovranno essere detratti dal valore stimato:

€.350,00 per l'eventuale sanatoria edilizia dell'intero condominio;

€.200,00 per opere di completamento delle parti comuni e condominiali dell'edificio compresa la pratica antincendio

Nella considerazione che una eventuale sanatoria edilizia coinvolgerebbe l'intero condominio di Via dei Pressio Colonnese n°63 e i costi della stessa andrebbero ad essere ripartiti in base ai millesimi di proprietà generale, lo scrivente, in via cautelativa, attribuisce alle unità immobiliari oggetto di pignoramento i costi che di seguito vengono riportati.

- Per ogni unità immobiliare residenziale del condominio (appartamenti) €.500,00 (cinquecento/00);

- Per ogni unità immobiliare ad uso box garage del condominio €.350,00 (duecentocinquanta/00);

L'agibilità del fabbricato B non è mai stata rilasciata.

Il comando Provinciale dei VV.FF. di Terni con nota prot. 14241 del 09/11/2010, formulava **parere di conformità contrario** all'istanza presentata in data 01/06/2010 dalla OMISSIS per le autorimesse di entrambi gli edifici (riguardante sia il Fabbricato A che il Fabbricato B), ed in conseguenza non avendo la stessa ditta ottemperato alle prescrizioni impartite dai VV.FF. non è stato rilasciato il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi).

LO SCRIVENTE PRECISA INOLTRE CHE LA RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO È STATA REDATTA SULLA BASE DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI AD OGGI PER IL FABBRICATO "B", CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL'INCARICO RICEVUTO, ESCLUDENDOSI OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DA UNA SUCCESSIVA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE CHE DOVESSE IN SEGUITO RISULTARE PRESENTE AGLI ATTI DEL COMUNE MEDESIMO.

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE:

Difformità catastali:

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Difformità catastali generali del fabbricato:

Dalle risultanze del rilievo topografico di precisione, effettuato con strumentazione elettronica e specificatamente autorizzato dal G.E, sulla base delle mappe catastali, non sono state evidenziate difformità rispetto alle risultanze delle mappe stesse.

La Strada ad uso pubblico, Parcheggi pubblici, verde pubblico attraverso le quali si raggiunge l'immobile (fabbricato “B”, particella 595), insistono sulla particella 665 catastalmente intestata alla OMISSIS (colore verde tratteggiato), e sulla p.lla 609 (colore celeste tratteggiato) catastalmente intestata Soc. OMISSIS

Nello specifico dalle risultanze dei rilievi geometrici sulla base delle planimetrie delle singole unità immobiliari e delle visure catastali si evince che:

- **Relativamente al lotto n. 16**, si rileva la fusione di fatto di n. 2 unità immobiliari, la particella **595 sub.2** con la particella **595 sub.3** con relativa modifica delle distribuzioni interne, la variazione di destinazione d'uso catastale del sub 2 da A/10 a A/2.

La regolarizzazione è effettuabile con pratica DOCFA in variazione

Costo della regolarizzazione: € 630,00 compresa Iva ed oneri previdenziali e diritti catastali.

- **Relativamente al lotto n. 17**, si rileva che il giardino attribuito in forma esclusiva all'unità immobiliare particella 595 sub.6, in parte non è delimitato nel suo perimetro, come da accatastamento, ai fini della corretta individuazione del giardino dovranno essere individuati i termini esatti del limite della proprietà.

La regolarizzazione è effettuabile con riconfinamento

Costo dello stesso: € 450,00 oltre Iva ed oneri previdenziali.

- **Relativamente al lotto n. 18**, si rileva che il giardino attribuito all'unità immobiliare particella 595 sub.9, in parte non è delimitato nel suo perimetro, come da accatastamento, ai fini della corretta individuazione del giardino dovranno essere individuati i termini esatti del limite della proprietà.

La regolarizzazione è effettuabile con riconfinamento

Costo dello stesso: € 450,00 oltre Iva ed oneri previdenziali.

- **Relativamente al lotto n. 19**, si rileva la fusione di fatto di n. 2 unità immobiliari, la particella 595 sub.10 con la particella 595 sub.11, con modifiche alle distribuzioni interne.

La regolarizzazione è effettuabile con pratica DOCFA in variazione

Costo della regolarizzazione: € 630,00 oltre Iva ed oneri previdenziali e diritti catastali.

Inoltre si rileva che il giardino attribuito in forma esclusiva all'unità immobiliare particella 595 sub 10, in parte non è delimitato correttamente nel suo perimetro, come dalle risultanze catastali,

ai fini della corretta individuazione del giardino dovranno essere individuati i termini esatti del limite della proprietà.

La regolarizzazione è effettuabile con riconfinamento

Costo dello stesso: € 450,00 oltre Iva ed oneri previdenziali.

- **Relativamente al lotto n. 20, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 21, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 22, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 23, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 24, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 25, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 26, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 27, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 28, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 29, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 30, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 31, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 32, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 33, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 20, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 34, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 35, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 36, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 37, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 38, non si rilevano difformità catastali.**

- **Relativamente al lotto n. 39, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 40, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 41, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 42, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 43, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 44, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 45, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 46, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 47, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 48, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 49, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 50, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 51, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 52, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 53, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 54, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 55, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 56, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 57, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 58, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 59, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 60, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 61, non si rilevano difformità catastali.**

- **Relativamente al lotto n. 62, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 63, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 64, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 65, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 66, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 67, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 68, non si rilevano difformità catastali.**
- **Relativamente al lotto n. 69, non si rilevano difformità catastali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni Condominiali:

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

78

Per l'intero fabbricato risulta costituito un Condominio, gestito dalla OMISSIS con sede in OMISSIS, Via OMISSIS. Al momento della richiesta delle quote insolute, del regolamento di condominio e della ripartizione millesimale, lo stesso amministratore comunicava allo scrivente quanto di seguito riportato:

Lotti dal n. 16 al n. 69:

Per dette unità immobiliare **non sono state pagate** alla data del **15/11/2021** dalla **OMISSIS** le quote condominiali di spettanza relative alla Gestione **dal 01/01/2021 al 31/12/2021** per un importo complessivo di **€.2.629,98**.

I millesimi pro quota attribuiti alla **OMISSIS** sono **732,39 millesimi**.

Si precisa che alla data di stesura della presente relazione, ancorchè sollecitata l'amministrazione del condominio, non sono stati forniti ulteriori elementi per poter attribuire il complessivo costo a debito della OMISSIS alle singole unità immobiliari, come dalla stessa comunicato con email del 16/11/2022 che si allega alla presente.

Per quanto sopra essendo nell'impossibilità di attribuire con precisione alle singole unità immobiliari gli insoluti condominiali di pertinenza lo scrivente in via cautelativa visto l'insoluto complessivo dell'anno di competenza 2021 di €. 2.629,98, considerando per l'anno 2022 un insoluto complessivo di pari importo attribuisce ad ogni singolo appartamento un

insoluto condominiale di €. 150,00 e ad ogni singolo box garage un insoluto condominiale di €. 70,00, che verranno detratti dal valore di stima.

Altre informazioni:

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Lotti dal n. 16 al n. 69:

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: ASSENTI

Gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari non sono gravati da uso civico, né da livelli, né da censo ed il diritto su di esso del debitore pignorato è di proprietà.

Le utilità comuni a servizio sono: Ascensore (attualmente non attivo e in funzione), scale, locali tecnici al piano interrato e parte dell'area di pertinenza pavimentata a collegamento fra la due palazzine.

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.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Lotti dal n. 16 al n. 44:

Non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica, la classe energetica verosimilmente attribuita è la classe G, al fine di trasferimento dovranno essere redatti i relativi Attestati di Prestazione Energetica per ogni singola unità immobiliare con la reale classificazione energetica delle n. 36 unità immobiliari, per un costo di €. 485,00 cadauno compresa iva e oneri previdenziali come per legge.

Lotti dal n. 45 al n. 69:

Non è richiesto alcun Attestato di Prestazione Energetica essendo locali non residenziali ad uso Box garage, da normativa vigente esenti dalla classificazione energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI CON RELATIVE PROVENIENZE:

Per la risposta al presente punto, si rimanda alla specifica **allegata relazione ipo-catastale ultraventennale**

7. PRATICHE EDILIZIE E RELATIVO INQUADRAMENTO URBANISTICO:

In riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti Prot. n. **132203** del **10/09/2021** (riferito all'immobile localizzato in **Via dei Pressio Colonnese/Strada di Santa Maria Maddalena**), espletata dall'Amministrazione Comunale, risultano i seguenti provvedimenti:

DATI EDILIZI ED URBANISTICI COMUNI AI DUE FABBRICATI "A" E "B"

- PRIMA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI REP.25854 DEL 03/12/1983 E SUCCESSIVA MODIFICA REP.30599 DEL 31/03/1992;
- IN DATA 01/03/1999 CON PROT. N°11848 I PROPRIETARI DEL TERRENO HANNO PRESENTATO AL COMUNE DI TERNI RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO, ADOTTATO DAL COMUNE DI TERNI CON DELIBERAZIONE N°120 DEL 28/07/2003
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO A FAVORE DEL COMUNE DI TERNI A STIPULATO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO FULVIO SBROLLI Rep.134801 DEL 25/02/2004;
- SECONDA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI REP.35773 DEL 19/04/2005
- RICHIESTA DI VOLTURA PROT. 78339 DEL 02/05/2007;

80

Il comando Provinciale dei VV.FF. di Terni con nota prot. 14241 del 09/11/2010, formulava parere di conformità contrario all'istanza presentata in data 01/06/2010 dalla Immobiliare OMISSIS srl per le autorimesse di entrambi gli edifici (riguardante sia il Fabbricato A che il Fabbricato B), ed in conseguenza non avendo la stessa ditta ottemperato alle prescrizioni impartite dai VV.FF. non è stato rilasciato il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi).

La costruzione del fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

FABBRICATO "B"

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

- PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTATO IN DATA 20/07/2005 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEL 13/07/2006 ADOTTATO IN DATA 03/05/2007, RILASCIATO E RITIRATO IN DATA 14/06/2007 PROT. 105640 N. 175 - fabbricato (Tip. A1-B1) ;
- COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI TERNI PER RICHIESTA DI PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PROT. 140629 DEL 21/07/2008;
- INGIUNZIONE DI PAGAMENTO DEL COMUNE DI TERNI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SANZIONI PROT. 144142 DEL 06/08/2009;
- DIA IN VARIANTE AL P.D.C. PROT. 40443 IN DATA 26/02/2009;
- NOTA DEL COMUNE DI TERNI PROT. 65919 DEL 02/04/2009 PER DINIEGO DIA DEL 26/02/2009 IN VARIANTE AL P.D.C.;
- PARERE DI CONFORMITA' DI PREVENZIONE INCENDI PER 62 ABOX GARAGE RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 17/10/2005 PROT. 18766 ALLE SOC. OMISSIS SRL E OMISSIS ;
- SUCCESSIVO PARERE DI CONFORMITA' DI PREVENZIONE INCENDI PER 64 ABOX GARAGE RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 24/04/2008 PROT. 11841 ALLA OMISSIS;
- SUCCESSIVA FORMULAZIONE DI PARERE DI CONFORMITA' RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 28/07/2010 PROT. 0009288 ALLA OMISSIS;
- SUCCESSIVA FORMULAZIONE DI PARERE DI CONFORMITA' CONTRARIO RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VV.FF. DI TERNI IN DATA 09/11/2010 PROT. 0013805 ALLA OMISSIS;
- FINE LAVORI DEL 25/11/2011 NOTA PROT. 183917 DEL 13/12/2011, PRESENTATA DAL D.L. ARCH. CARLO GIANI;
- DIA PROT. 102701 DEL 05/07/2012;
- NOTA DEL COMUNE DI TERNI PROT. 110082 DEL 18/07/2012, PER LA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE ALLA DIA DEL 05/07/2021 - MAI EVASA DALLA OMISSIS.

LO SCRIVENTE PRECISA INOLTRE CHE LA RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO È STATA REDATTA SULLA BASE DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI AD OGGI PER IL FABBRICATO “B”, CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL’INCARICO RICEVUTO, ESCLUDENDOSI OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE

**DA UNA SUCCESSIVA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE CHE DOVESSE IN
SEGUITO RISULTARE PRESENTE AGLI ATTI DEL COMUNE MEDESIMO.**

Destinazione Urbanistica da P.R.G.:

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Per il piano regolatore vigente, i fabbricati all'interno dei quali risultano ubicate le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione ricadono in **zona BbV**, normata dall'art. 57 delle N.T.A. recante: "Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (Bb V, Bb Vn., Bb(0)4, Bb(n.)c e Bb V(n.)) ", [BbV] Conservazione dei volumi (art. 57); [G3] Parcheggi (art. 128); [GV] Spazi pubblici attrezzati a parco (art. 127).

Tavola B - Modalità di attuazione Piani Attuativi approvati: [130] (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28).

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [2CT7] Campomicciolo (art. 2CT7) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [3] Ambito Quartieri - Campomicciolo (art. s123-125-A3)

Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)

Ordinanza sindacale acque (AST) (art.) Varianti al Piano Operativo: [03-OP-075] (art. var_03-OP-075) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Per la consultazione dettagliata del N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) si rimanda al sito dell'Amministrazione Comunale.



7.1. PRATICHE STRUTTURALI:

In riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti espletata presso la Regione Umbria , Servizio Rischio Sismico (riferito all’immobile localizzato in **Via del Pressio Colonnese/Strada di Santa Maria Maddalena**), risultano i seguenti provvedimenti:

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

- PRATICA N. 600 DEL 13/07/2007 PROT. 19107;
- RELAZIONE DI STRUTTURA ULTIMATA A FIRMA DELL’ARCH. CARLO GIANI DEL 09/02/2011, PROT. 7142;
- COLLAUDO STATICO A FIRMA DELL’ING. GIUSEPPE LONGHI DEL 09/02/2011 PROT. N. 7152.

7.2. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE GENERALI E DI DETTAGLIO SULLO STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE E ULTIMAZIONE DEI SINGOLI BENI:

FABBRICATO “B”

Lotti dal n. 16 al n. 69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

N.B.: Premettendo che alcuni appartamenti e box garage che in appresso verranno dettagliatamente indicati, non sono stati ultimati con finiture mancanti, parti degli impianti divelti e/o rimossi a seguito di vandalizzazione e furto degli stessi.

Allo scopo vengono allegata come parte integrante e sostanziale della presente consulenza apposite tabelle suddivisa per fabbricato, per destinazione d'uso e per ogni singola unità immobiliare così denominate:

“ TABELLA B.1 “ – Appartamenti;

“ TABELLA B.2 “ – Box garage;

con indicato l'elenco delle opere mancanti ed i relativi costi di completamento e/o di ripristino stimati sulla base dei prezzi medi di mercato della zona riferiti all'anno 2022 che verranno detratti dal valore di stima di ogni singola unità immobiliare così come meglio specificato nel capitolo dedicato alla valutazione.

Caratteristiche tipiche del fabbricato e degli appartamenti

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. e latero-cemento - condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a. e rivestimenti in marmo, ubicazione interna, presente ascensore funzionante.

84

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: avvolgibili pvc, condizioni: normali. <u>(ove presenti)</u>
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali <u>(ove presenti)</u> .
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: normali, per quanto visionabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio termico, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco a base cementizia e tinteggiatura, condizioni: deteriorate per quanto visibile.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: camminamenti in Cls e pavimenti in gres porcellanato, condizioni: scadenti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica H=2,20 m, condizioni: normali. <u>(ove presenti)</u>
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato tinta legno, condizioni: normali. <u>(ove presenti)</u> .
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato e ceramica bei bagni, condizioni: normali. <u>(ove presenti)</u>

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**
- Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia per illuminazione e F.M., tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**
- Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. **(ove presenti)**
- Termico:* tipologia: Incompleto e/o danneggiato e comunque non funzionante, per le unità immobiliari visionate ed oggetto della presente procedura esecutiva ad eccezione dello lotto, attualmente ceduto in locazione al OMISSIS e per il quale l'impianto termico risulta funzionante con caldaia a gas metano a produzione di acqua calda sanitaria.

N.B. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi

N.B.: Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

85

Caratteristiche tipiche del fabbricato e dei box garage

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: a lastre prefabbricate in c.a. condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi interni:* tipologia: porta carrabile basculante, materiale: metallo, condizioni: buone. **(ove presenti)**
- Pareti esterne:* materiale: C.A. per le murature portanti e divisori in blocchetti di cemento, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete per quanto visionabile.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento lisciato tipo industriale con spolvero al quarzo, condizioni: discrete.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Gas:</i>	assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. (<u>ove presenti</u>)
<i>Idrico:</i>	assente
<i>Termico:</i>	assente

N.B. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi

N.B.: Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

STATO DI COMPLETAMENTO E OPERE MANCANTI PER L'ULTIMAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (Cfr. TABELLE "B.1" – "B.2")

FABBRICATO "B" - APPARTAMENTI

Lotti dal n. 16 al n.44 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

Dai sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti sul posto si rilevano i seguenti danneggiamenti, finiture e accessori mancanti, interventi di completamento.

Si precisa che non sono state fornite né reperite le certificazioni degli impianti.

86

LOTTO N. 16- Sub 2 e 3 – APPARTAMENTO (P.T):

L'appartamento in oggetto all'attualità è la fusione di n. 2 unità immobiliari

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato ed attualmente in funzione è in parte danneggiato e incompleto;
- Sono mancanti i termosifoni;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- Sono mancati parte dei battiscopa;
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- I vetri della porta finestra del soggiorno sono danneggiati.

LOTTO N. 17- Sub 6 – APPARTAMENTO (P.T):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono mancanti i termosifoni;
- Le porte risultano danneggiate e/o carenti di accessori;
- I sanitari risultano sprovvisti di parte degli accessori (rubinetteria ecc);
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Il giardino non risulta recintato.

LOTTO N. 18- Sub 9 – APPARTAMENTO (P.T):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono mancanti i termosifoni;
- Le porte interne e il portoncino di ingresso risultano danneggiati e carenti di accessori mentre quella del bagno è assente;
- I sanitari risultano in parte mancanti (bidet- lavabo) e sprovvisti di parte degli accessori (rubinetteria, scarico ecc);
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Il giardino non risulta recintato.

LOTTO N. 19- Sub 10 e 11 – APPARTAMENTO (P.T):

- L'appartamento in oggetto all'attualità è la fusione di n. 2 unità immobiliari;
- Non si rilevano danneggiamenti e/o opere mancanti, lo stato di conservazione è discreto.
- Lo stesso risulta occupato da un soggetto terzo.
- La distribuzione interna dell'immobile, le finiture e le relative impiantistiche dell'immobile è stata totalmente alterate rispetto ai titoli edilizi assentiti.
- Il giardino risulta recintato in modo errato occupando spazi non di proprietà esclusiva.

LOTTO N. 20- Sub 12 – APPARTAMENTO (P.T):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono mancanti i termosifoni;
- Le porte interne risultano danneggiate ed in parte mancanti,
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.
- Gli accessori della portafinestra, risultano danneggiati;
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia seppur presente è danneggiato.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- La corte non risulta ultimata nelle pavimentazioni, la guina presente risulta usurata e da rifare;
- I muretti perimetrali sono danneggiati negli intonaci e tinteggiature ed è assente il cancelletto di ingresso.

LOTTO N. 21- Sub 13 – APPARTAMENTO (P.T):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Gli accessori della portafinestra, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia seppur presente è danneggiato.
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- La corte non risulta ultimata nelle pavimentazioni, la guina presente risulta usurata e da rifare;

- I muretti perimetrali sono danneggiati negli intonaci e tinteggiature ed è assente il cancelletto di ingresso.

LOTTO N. 22- Sub 14 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Il portoncino di ingresso è assente, sostituito temporaneamente da porta interna in legno;
- Le portefinestre, finestre e relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia seppur presente è danneggiato.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 23- Sub 15 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Il portoncino di ingresso è assente, sostituito temporaneamente da porta interna in legno;
- Le portefinestre, finestre e relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presente sono danneggiati.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 24- Sub 16 – APPARTAMENTO (P.1):

- - Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Le portefinestre, finestre e relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- La portafinestra e l'avvolgibile del soggiorno è assente.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presente sono danneggiati.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 25- Sub 17 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Le portefinestre, finestre e relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- La portafinestra e l'avvolgibile di una camera sono assenti.
- La porta di ingresso è semplice da interno.
- Sono assenti tutti i battiscopa.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e wc seppur presente sono presumibilmente non allacciati.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Il pavimento della terrazza è danneggiato e distaccato da terra;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 26- Sub 21 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- La porta di ingresso è semplice da interno.
- I sanitari con relativi accessori sono presenti ma sprovvisti di rubinetteria.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- All'interno dell'immobile si rilevano materiali di rifiuto da smaltire.

LOTTO N. 27- Sub 22 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Il portoncino di ingresso è assente, sostituito temporaneamente da porta interna in legno;
- Le portefinestre, finestre, relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia seppur presente è danneggiato.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 28- Sub 23 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Il portoncino di ingresso è assente, sostituito temporaneamente da porta interna in legno;
- Le portefinestre, finestre e relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- La finestra del bagno è assente.

- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presente sono danneggiati.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiati da notevoli infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore; anche parte delle pareti perimetrali risultano danneggiate negli intonaci e tinteggiature.
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 29- Sub 24 – APPARTAMENTO (P.1):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Il portoncino di ingresso è assente, sostituito temporaneamente da porta interna in legno;
- Le portefinestre, finestre, relativi accessori, vetri e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia seppur presente è danneggiato.
- Le tinteggiature delle pareti e soffitti sono danneggiate e da rifare;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 30- Sub 25 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Le portefinestre, finestre, relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi;
- La porta di ingresso è semplice da interno.
- Sono assenti tutti i battiscopa.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presente sono presumibilmente non allacciati.
- I rivestimenti del bagno risultano danneggiati;
- Le tinteggiature e rasature delle pareti e soffitti sono incomplete e da rifare;
- Il pavimento e il massetto della terrazza sono assenti;
- Il vano terrazza è incompleto negli intonaci e tinteggiature.
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 31- Sub 26 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Il portoncino di ingresso è assente, sostituito temporaneamente da porta interna in legno;
- Le portefinestre, finestre, relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presente sono danneggiati.
- Le tinteggiature e rasature delle pareti e soffitti sono incomplete e da rifare;

- I battiscopa sono assenti;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- La terrazza risulta incompleta nei massetti, pavimenti e finitura di intonaci e tinteggiature pareti e soffitti.

LOTTO N. 32- Sub 27 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Il portoncino di ingresso assente (sostituito con porta da interno in legno);
- Sono stati rimossi i termosifoni e le relative staffature di ancoraggio e collettori di entrata e uscita;
- Sono assenti le porte interne e i relativi accessori;
- Le portefinestre e le finestre sono presenti ma carenti dei relativi accessori, avvolgibili e cassonetti.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti, ad eccezione di un piatto doccia e un lavabo.
- Sono assenti le rasature e le tinteggiature dell'intero appartamento;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- Risulta incompleto il massetto e la pavimentazione del terrazzo;
- E' incompleta la rasatura e la tinteggiatura del terrazzo;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 33- Sub 28 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Il portoncino di ingresso assente (sostituito con porta da interno in legno);
- Sono stati rimossi i termosifoni e le relative staffature di ancoraggio e collettori di entrata e uscita;
- Sono assenti le porte interne e i relativi accessori;
- Le portefinestre e le finestre sono presenti ma carenti dei relativi accessori, avvolgibili e cassonetti.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti, ad eccezione di un piatto doccia e un lavabo.
- Sono assenti le rasature e le tinteggiature dell'intero appartamento;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- Risulta incompleto il massetto e la pavimentazione del terrazzo;
- E' incompleta la rasatura e la tinteggiatura del terrazzo;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 34- Sub 29 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Le portefinestre, finestre, relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presente sono danneggiati.

- Le tinteggiature e rasature delle pareti e soffitti sono incomplete e da rifare;
- I battiscopa sono assenti;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- La terrazza risulta incompleta nei massetti, pavimenti e finitura di intonaci e tinteggiature pareti e soffitti.

LOTTO N. 35- Sub 30 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Le portefinestre, finestre, relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- I sanitari sono sprovvisti di rubinetteria ed accessori.
- Le tinteggiature e rasature delle pareti e soffitti sono incomplete e da rifare;
- I battiscopa sono assenti;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- La terrazza risulta incompleta nei massetti, pavimenti e finitura di intonaci e tinteggiature pareti e soffitti.

LOTTO N.36- Sub 31 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Il portoncino di ingresso è sprovvisto di accessori;
- Sono stati rimossi i termosifoni e le relative staffature di ancoraggio e collettori di entrata e uscita;
- Sono assenti le porte interne e i relativi accessori;
- Le portefinestre e le finestre sono presenti ma carenti dei relativi accessori, avvolgibili e cassonetti.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti, ad eccezione di un piatto doccia e un lavabo.
- Sono assenti le rasature e le tinteggiature dell'intero appartamento;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- Risulta incompleto il massetto e la pavimentazione del terrazzo;
- E' incompleta la rasatura e la tinteggiatura del terrazzo;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 37- Sub 32 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- La porta di ingresso è semplice da interno;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presenti sono presumibilmente non allacciati.
- Le tinteggiature e rasature delle pareti sono rovinate ed incomplete da rifare;
- Il pavimento e massetto della terrazza è assente;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 38- Sub 33 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- La porta di ingresso è semplice da interno;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia seppur presente è presumibilmente non allacciato.
- Le tinteggiature e rasature delle pareti sono rovinate ed incomplete da rifare;
- Il pavimento e massetto della terrazza sono assenti;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- All'interno dell'immobile sono depositati vari rifiuti da smaltire.

LOTTO N. 39- Sub 35 – APPARTAMENTO (P.2):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le porte interne sono assenti e/o danneggiate;
- Le portefinestre, finestre, relativi accessori e avvolgibili, sono stati danneggiati e/o rimossi.
- Sono assenti gli infissi delle finestre della camera e del bagno.
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia e lavabo seppur presente sono danneggiati.
- Le tinteggiature delle pareti sono incomplete e da rifare;
- I battiscopa sono assenti;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- La terrazza risulta incompleta nei massetti, pavimenti e finitura di intonaci e tinteggiature pareti e soffitti.

LOTTO N. 40- Sub 37 – APPARTAMENTO (P.3 e P.4):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Il portoncino di ingresso è carente di alcuni accessori;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Sono assenti le porte interne e dei relativi accessori;
- Le portefinestre e le finestre sono presenti, ad eccezione di una finestra assente (presente solo il controtelaio), ma parzialmente carenti dei relativi accessori, avvolgibili e cassonetti e parte delle soglie in travertino.
- I due bagni sono carenti dei sanitari e relativi accessori, il bagno al piano mansardato è totalmente mancante anche dei massetti, dei pavimenti, dei rivestimenti e predisposizioni in generale.
- Sono assenti le rasature e le tinteggiature dell'intero appartamento;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- Sono assenti parte dei rivestimenti in travertino del vano scala e delle relative finiture.
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- Alcuni velux risultano danneggiati, con notevoli infiltrazioni di acqua piovana.

LOTTO N. 41- Sub 40 – APPARTAMENTO (P.3 e P.4):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono assenti i termosifoni;
- Sono assenti i sanitari e relativi accessori dei bagni.
- Alcuni velux risultano danneggiati, con infiltrazioni di acqua piovana;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 42- Sub 45 – APPARTAMENTO (P.3 e P.4):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Il portoncino di ingresso è carente di alcuni accessori;
- Sono assenti i termosifoni;
- Sono assenti le porte interne e i relativi accessori
- I sanitari con relativi accessori dei bagni sono mancanti.
- Sono assenti e/o incomplete le rasature e le tinteggiature dell'intero appartamento;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- Sono assenti e/o danneggiati i rivestimenti in travertino della scala e delle relative finiture.
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 43- Sub 46 – APPARTAMENTO (P.3 e P.4):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Il portoncino di ingresso è carente di alcuni accessori;
- Sono assenti i termosifoni;
- Sono assenti le porte interne e i relativi accessori
- I sanitari con relativi accessori dei bagni sono mancanti.
- Sono assenti e/o incomplete le rasature e le tinteggiature dell'intero appartamento;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- Sono assenti e/o danneggiati i rivestimenti in travertino della scala e delle relative finiture.
- Non risulta montata la caldaia a gas metano.

LOTTO N. 44- Sub 48 – APPARTAMENTO (P.3 e P.4):

- Nell'appartamento l'impianto elettrico realizzato è in parte danneggiato ed incompleto;
- Sono stati rimossi i termosifoni;
- Le finestre e porte finestre sono sprovviste di accessori;
- La finestra dell'angolo cottura è sprovvista di avvolgibile;
- La finestra del bagno è assente (è presente solo il controtelaio);
- La porta di ingresso è semplice da interno;
- Sono assenti tutti i battiscopa;
- I sanitari con relativi accessori sono mancanti ed il piatto doccia seppur presente è presumibilmente non allacciato.
- Le tinteggiature e rasature delle pareti sono rovinate ed incomplete da rifare;
- Non risulta montata la caldaia a gas metano;
- La pavimentazione della mansarda è incompleta ed in parte rimossa, con residui di collante sul massetto e rifiuti delle demolizioni stesse depositati in loco;

- Si rilevano infiltrazioni di acqua piovana dal tetto nella parte nord/est della copertura;
- Il vano scala è incompleto nel rivestimento in travertino.

FABBRICATO “B” - BOX GARAGE

Lotti dal n. 45 al n.69 - VIA DEI PRESSIO COLONNESE N.63 - FG.129 P.LLA 595:

LOTTO N. 45 - Sub 49 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Si rilevano infiltrazioni di acqua all’interno del box garage.

LOTTO N. 46 - Sub 50 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;

LOTTO N. 47- Sub 51 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L’infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 48 - Sub 52 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L’infisso di ingresso basculante è mancante.

95

LOTTO N. 49 - Sub 53 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L’infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 50 - Sub 54 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L’infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 51 - Sub 55 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L’infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 52 - Sub 56 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L’infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 53 - Sub 57 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 54 - Sub 58 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 55 - Sub 59 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 56 - Sub 60 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- Infissi esterni laterali sono mancanti.

LOTTO N. 57 - Sub 61 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 58 - Sub 62 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 59 - Sub 63 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 60 - Sub 67 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.
- Si rilevano infiltrazioni di acqua dal solaio superiore.

LOTTO N. 61 - Sub 69 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Gli intonaci della facciata del box garage sono da rifare;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

- Infissi esterni laterali mancanti.

LOTTO N. 62 - Sub 71 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- Risulta mancante la griglia di protezione posta sopra l'infisso basculante di ingresso.

LOTTO N. 63 - Sub 72 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N.64 - Sub 73 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 65 - Sub 74 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 66 - Sub 76 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 67 - Sub 77 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

LOTTO N. 68 - Sub 78 – BOX GARAGE (P.SI):

- Sprovvisto di impianto elettrico.
- Risulta mancante la griglia di protezione posta sopra l'infisso basculante di ingresso.

LOTTO N. 69 - Sub 80 – BOX GARAGE (P.SI):

- Il box garage è sprovvisto di impianto elettrico;
- L'infisso di ingresso basculante è mancante.

VALUTAZIONE

CRITERIO DI STIMA:

Lo scopo della stima è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a mq di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti:

tipologia edilizia,
anno di costruzione,
consistenza,
rifiniture,
stato di conservazione e manutenzione,
estetica del fabbricato,
ubicazione.

Ai valori ottenuti con la comparazione essendo comunque riferiti ad immobili utilizzabili (al contrario di quelli in esame che non sono mai stati completati dal costruttore e di conseguenza mai abitati o utilizzati) sono state apportate delle detrazioni per tenere conto degli interventi necessari per renderli utilizzabili allo stesso modo di quelli a cui ci si è riferiti con la comparazione.

Il prezzo unitario al /mq. è stato attribuito uguale per tutte le singole unità immobiliari differenziandolo solo tra gli appartamenti ed i garage.

Dall'analisi dei prezzi medi di mercato correnti per la zona è stato attribuito il valore unitario pari ad **€1.200,00** al metro quadrato di superficie lorda commerciale per gli appartamenti ed **€660,00** al metro quadrato di superficie per i garage.

Come detto, si è proceduto poi, una volta determinato singolarmente per ogni unità immobiliare l'importo necessario per ricondurre ad utilizzabile il singolo appartamento o box garage, a detrarre il costo dell'intervento dal valore base.

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

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

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

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione dei cespiti e il loro complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito più in generale, discreto per il Fabbricato "A" e scadente per il Fabbricato "B", fanno collocare, i beni in questione, all'interno di un segmento di mercato poco appetibile e con scarsa domanda, in modo particolare per lo stato in cui versano i fabbricati e le aree limitrofe.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità dei medesimi può ritenersi scarsa e si è stimato in definitiva più probabile valore di mercato riportato nelle tabelle di calcolo da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole, fattori che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq espresso.

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

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

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

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

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

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

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

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- d) 55% per box garage.**

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

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

FONTI DI INFORMAZIONE:

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it, atti di compravendita recenti.

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nell'apposita tabella riepilogativa dei valori che viene allegata alla presente relazione

come parte integrante e sostanziale dove sono indicati anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

PER QUANTO RIGUARDA I CONTEGGI ESTIMATIVI SI RIMANDA ALLE APPOSITE TABELLE ALLEGATE QUALI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE RELAZIONE (Cfr. Tabelle : Tabelle “B.1 – B.2 – RIEPILOGATIVA DEI VALORI)

N.B. In merito alla valutazione effettuata si evidenzia che la stessa è stata formulata dal punto di vista edilizio-urbanistico tenendo conto **DEGLI UNICI DOCUMENTI PROBATORI REPERITI PRESSO IL COMUNE DI TERNI AD OGGI E CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE ESPERTO AUSILIARIO DEL GIUDICE, SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL’INCARICO RICEVUTO-**

SI esclude quindi OGNI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO DERIVANTE DAL RINVENIMENTO DI EVENTUALE ulteriore DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Anche gli oneri per regolarizzazioni edilizie considerati nella presente sono quelli che sono scaturiti dall’esame della suddetta documentazione.

Nella valutazione è stata già considerata la detrazione che tiene conto del mancato rilascio del C.P.I. da parte dei VV.FF. dovuto a sua volta alla mancanza di opere edili ed impiantistiche necessaria a rendere l’immobile conforme alle normative inerenti il rilascio del C.P.I. stesso.

Nella valutazione non sono state considerate eventuali spese aggiuntive necessarie per completare opere di urbanizzazione che il Comune dovesse richiedere in fase di collaudo delle stesse prima della loro acquisizione.

Quanto sopra, ovviamente rende per le unità immobiliari oggetto di valutazione l’alea di incertezza della stima non del 10 - 15%, percentuali che sempre caratterizzano le valutazioni estimative, ma percentuali di incertezza nettamente superiori.

Allegati:

- Tabella B.1 – B.2 – dei costi delle opere mancanti e/o ripristini;
- Tabella Riepilogativa dei valori di stima;
- Documentazione fotografica degli esterni del fabbricato “B”;
- Documentazione fotografica degli interni dei singoli Lotti del fabbricato “B”;
- Visure Catastali e Planimetrie catastali dei singoli lotti,
- Elaborato Planimetrico - Estratto di mappa;
- Nota degli Atti di provenienza;
- Elaborato Grafico di rilievo topografico delle aree e dei fabbricati con indicazione delle difformità riscontrate;
- Dati di mercato;
- Comunicazioni condominiali:
- Elaborato peritale con “Omissis”;
- Informazioni Condominiali;
- Relazione Ipo-Catastale con la storia dei passaggi Ultraventennali ed il ripeilogo dei gravami.

TERNI li 13 Dicembre 2022

L'esperto
Geom. Marco Della Sala