
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

OMISSIS

N. Gen. Rep. **000056/16**

Giudice **Dr. Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario **Avv. Stefano Colalelli**

1

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO VERZURELLI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 733
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143
C.F. VRZMRC60C14L117V – P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356977
Fax: 07441921133
Email: m.verzurelli@m5studio.it
Pec: marco.verzurelli@geopec.it

**COMPLESSO IMMOBILIARE POLIFUNZIONALE “LE TERRAZZE”,
SITO IN TERNI (TR) VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA.**

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POLIFUNZIONALE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà della quota di 1/1 di un **COMPLESSO IMMOBILIARE POLIFUNZIONALE DENOMINATO “LE TERRAZZE”**, già **“IL TULIPANO”** sito in Terni, località Borgo Rivo, tra Via Carlo Alberto Dalla Chiesa E Piazzale Eroi della Marina, adiacente allo svincolo di Terni Nord, del raccordo autostradale stradale Terni- Orte.

L’immobile pignorato è costituito attualmente da un fabbricato in corso di costruzione articolato in più unità immobiliari identificate al catasto dei fabbricati del Comune di Terni come segue:

- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 54-58, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 5** – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 40.800,10 - Piano T-S1 (Identificato nella descrizione come Corpo “A”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 66, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 6** – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 26.081,07 - Piano T. (Identificato nella descrizione come Corpo “B”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 36, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 11** – Cat. IN CORSO DI DEFIN. - Piano 1. (Identificato nella descrizione come Corpo “C”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 40-50, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 12** – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 32.197,47 - Piano 1-S1. (Identificato nella descrizione come Corpo “D”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 15** – Z.C. 2 – Cat. D/1 – Rendita € 516,46 - Piano S1. (Identificato nella descrizione come Corpo “E”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 64, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 23** – Cat. IN CORSO DI DEFIN. - Piano T. (Identificato nella descrizione come Corpo “F”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 49** – Cat. IN CORSO DI COSTRUZ. - Piano S1-T. (Identificato nella descrizione come Corpo “G”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 51** – Cat. D/8 – Rendita € 16.856,00 - Piano T. (Identificato nella descrizione come Corpo “H”)
- Porzione di immobile sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, **FG. 69 P.LLA 969 SUB 52** – Cat. D/8 – Rendita € 18.116,00 - Piano 1-2 . (Identificato nella descrizione come Corpo “I”)

* * *

L’area su cui insiste il compendio immobiliare in oggetto, ha forma triangolare, un lato è parallelo alla S.S. n. 79, uno alla Via Dalla Chiesa ed il terzo lato è parallelo alla linea ferroviaria regionale che collega Terni a Perugia.

Il complesso immobiliare di che trattasi è in corso di costruzione e ad eccezione di alcuni piani dell’edificio a torre, dove sono stati eseguite alcune lavorazioni che appresso saranno descritte nel dettaglio, la restante parte, è ferma alle opere strutturali.

Il progetto tutt’ora in corso di validità, al piano interrato, prevede la realizzazione di parcheggi, spazi di manovra, cantine, depositi e locali tecnici, al piano terra oltre agli spazi connettivi come camminamenti, portici e piazze e locali di servizio dei piani superiori, è prevista la realizzazione di locali commerciali.

Anche la quasi totalità del piano primo e del piano secondo, dei cespiti pignorati, hanno destinazione d’uso commerciale. La torre principale, dal terzo piano fino all’attico, in base alle previsioni del progetto approvato, sarà destinata ad appartamenti per vacanze (casa-vacanza). La superficie scoperta del piano terra è destinata a marciapiedi, aree a verde, viabilità e parcheggi.

Il complesso edilizio, si sviluppa su cinque corpi di fabbrica, collegati tra loro da scale, ascensori, passaggi interni, portici e piazze.

La forma planimetrica dell’edificio fuori terra è pressoché a “L”, con una torre centrale di 22 piani fuori terra.

Lungo il lato prospettante la ferrovia sono stati realizzati tre fabbricati identici, di sette piani fuori terra, di cui due destinati ad albergo, ed uno ad uso direzionale occupato dalla ARPA Umbria. Lungo lo stesso fronte, è stato realizzato un quarto edificio a pianta pressoché rettangolare anch’esso occupato dalla ARPA Umbria. Tutti gli edifici fronteggianti la ferrovia, non fanno parte della presente procedura esecutiva.

Le strutture del complesso edilizio sono tutte in cemento armato, le tamponature realizzate solo in parte, sono in laterizio, le opere di tramezzatura e impiantistica sono incomplete e/o mancanti, inoltre, mancano tutte le opere di finitura e quelle preesistenti sono state demolite e/o rimosse.

Di seguito, viene descritto nel dettaglio il compendio immobiliare, l’individuazione catastale delle unità immobiliari che lo compongono, e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

Al **piano interrato** gli immobili oggetto della presente procedura sono quelli individuati con i sub 49, 12, 5 e 15 della p.lla 969 del Fg. 69 di Terni.

Il sub 49 è attualmente censito con la categoria catastale F/3 (fabbricato in corso di costruzione), secondo le previsioni di progetto, per la maggior parte, sarà utilizzato come parcheggio coperto, porzioni minori saranno destinate a deposito, cantine, corridoi, ascensori ecc.

I sub 5 e 12 entrambi censiti con la categoria catastale D/8 (commerciale), allo stato attuale, non risultano delimitati nella loro consistenza planimetrica. Tutte le tramezzature, compresi i muri di confine tra le suddette U.I. sono stati demoliti o fortemente danneggiati. Le sopraindicate porzioni immobiliari, attualmente si trovano allo stato strutturale. Tutti gli impianti sono stati rimossi o danneggiati irrimediabilmente da azioni vandaliche. Le uniche tramezzature rimaste, comunque danneggiate, sono quelle che delimitano le cabine elettriche ed alcuni locali tecnici. Sono ancora utilizzabili e/o recuperabili ampie zone della pavimentazione industriale preesistenti alle opere di ristrutturazione.

Di fatto l'unico locale del piano interrato ancora in uso è quello individuato con il sub. 15 dove è installata la cabina di trasformazione A.S.M.

Si segnala la presenza di un cumolo di ETERNIT all'interno del piano interrato, in prossimità dell'accesso Nord, a poca distanza dal cancello carrabile (Cfr. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFIA – fotografie n. 57, 58, 59 e 60).

Al **piano terra** le unità immobiliari comprese nella procedura esecutiva sono individuate con i sub 5, 6, 23, 12, 49 e 51 della p.lla 969 del Fg. 69 di Terni. A questo livello il sub 23, identifica il vano scala, gli ascensori e l'atrio d'ingresso all'edificio a torre ed è censito insieme al resto della torre, con la categoria catastale F/4 (U.I. in corso di definizione). Gli immobili censiti con i sub 5, 6, 12 e 51 sono tutti censiti con la categoria catastale D/8 (commerciale). Il sub 49 individua un vano scala che conduce al piano interrato.

Anche al piano terra sono state demolite tutte le pareti di tamponatura esterna, rimossi gli infissi, le pavimentazioni, gli impianti tecnologici, e le opere di finitura di cui erano dotati gli immobili. Le uniche pareti rimaste sono quelle che delimitano il sub 5 sul lato della corte interna (lato ferrovia). Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, attualmente sono rimaste solo le strutture portanti ed i solai. Anche le parti comuni che sono comprese all'interno dell'area di cantiere sono allo stato grezzo, prive di rifiniture e comunque, quelle ancora esistenti devono essere ripristinate e/o sostituite.

Le previsioni di progetto del piano terra, confermano nella sostanza le destinazioni catastali delle suddette U.I.

Al **piano primo** le porzioni immobiliari comprese nella presente procedura esecutiva sono i sub 11, 12, 23 e 52 della p.lla 969 del Fg. 69 di Terni.

Il sub 23, identifica solo il vano scala e gli ascensori dell'edificio a torre ed è censito come U.I. in corso di definizione.

Gli immobili censiti con i sub 12 e 52 sono censiti con la categoria catastale D/8 (commerciale).

Il sub 11 è censito con la categoria catastale F/4 come fabbricato in corso di definizione.

Le previsioni di progetto del piano primo, confermano nella sostanza le destinazioni catastali dei sub 12 e 52, il sub 11 sarà anch'esso destinato ad uso commerciale. L'area scoperta censita con il sub 22 (B.C.N.C.) comune ai sub 6 e 12, compresa tra i sub 12 e 52 sarà chiusa ed accorpata con il sub 12.

Al **piano secondo** le porzioni immobiliari comprese nella presente procedura esecutiva sono i sub 23 e 52 della p.lla 969 del Fg. 69 di Terni. Anche a questo livello, il grado di finitura delle porzioni di U.I. è lo stesso dei piani sottostanti. Il sub 23 che è parte del corpo di fabbrica della torre, ha un'altezza di m. 5.20.

Dal **piano terzo al piano al piano decimo** dell'edificio a torre lo stato di avanzamento dei lavori dei singoli appartamenti è omogeneo, sono state realizzate le tamponature, le tramezzature, le schemature degli impianti tecnologici, montati i controtelai di porte e finestre, montate le soglie. Si segnala che massetti realizzati all'interno delle U.I. presentano un andamento irregolare e non sono livellato, quindi inadatti per la posa dei pavimenti.

Dal piano undicesimo al piano diciassettesimo dell'edificio a torre lo stato dei lavori è simile a quello dei piani sottostanti ad eccezione dei massetti che non sono stati messi in opera. In alcuni appartamenti mancano parti anche importanti delle schemature degli impianti.

Ai piani superiori, fino in copertura si può dire che i lavori sono fermi allo stato strutturale, sono stati realizzati alcuni tramezzi ed alcune tamponature.

Si evidenzia che tutte le parti connettive del complesso immobiliare che riguardano i camminamenti, la viabilità, i parcheggi, sono catastalmente compresi in aree di proprietà esclusiva anche di anche di terzi non coinvolti nella presente procedura esecutiva.

L'attuale stato di consistenza degli immobili è quello che si può evincere dalla consultazione della documentazione fotografica (cfr. Allegato – Documentazione Fotografica), dalle schede descrittive (Cfr Allegato n. 9) e dalle planimetrie (Cfr. allegato n. 2).

Corpo “A” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, 54-58, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 5** – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 40.800,10 - Piano T-S1, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38886.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082652), che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 174154.1/2000 in atti dal 04/11/2000 (prot. 190540) Ret. Cls proposto, che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 2013.1/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) Frazionamento per Trasferimento di diritti – ultimazione fabbricato urbano.

Ex FG. 69 P.LLA 969 SUB 3 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE per costituzione del 02/08/1999 n. B01396.1/1999 in atti dal 02/08/1999 in corso di costruzione.

Corpo “B” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, 66, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 6** – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 26.081,07 - Piano T, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38887.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082653), che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 174154.1/2000 in atti dal 04/11/2000 (prot. 190540) Ret. Cls proposto, che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 2013.1/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) Frazionamento per Trasferimento di diritti – ultimazione fabbricato urbano.

Ex FG. 69 P.LLA 969 SUB 3 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE per costituzione del 02/08/1999 n. B01396.1/1999 in atti dal 02/08/1999 in corso di costruzione.

Corpo “C” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, 36, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 11** – Cat. IN CORSO DI DEFIN.

- Piano 1, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38890.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082656), che a sua volta deriva da Variazione del 10/07/2012 n. 5927.1/2012 in atti dal 10/07/2012 (prot. n. TR0083790) verifica stato attuale U.I. ; che a sua volta deriva da Variazione del 12/08/2009 n. 7722.1/2009 in atti dal 12/08/2009 (prot. n. TR0113302) verifica stato attuale U.I.; che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 2013.1/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) Frazionamento per Trasferimento di diritti – ultimazione fabbricato urbano.

Ex FG. 69 P.LLA 969 SUB 3 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE per costituzione del 02/08/1999 n. B01396.1/1999 in atti dal 02/08/1999 in corso di costruzione.

Corpo “D” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, 40-50, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 12** – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 32.197,47 - Piano 1-S1, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38891.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082657), che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 174154.1/2000 in atti dal 04/11/2000 (prot. 190540) Ret. Cls proposto, che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 2013.1/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) Frazionamento per Trasferimento di diritti – ultimazione fabbricato urbano.

Ex FG. 69 P.LLA 969 SUB 3 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE per costituzione del 02/08/1999 n. B01396.1/1999 in atti dal 02/08/1999 in corso di costruzione.

Corpo “E” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 15** – Z.C. 2 – Cat. D/1 – Rendita € 516,46 - Piano S1, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38893.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082659), che a sua volta deriva da Variazione nel Classamento del 27/09/2001 n. 2416.1/2001 in atti dal 27/09/2001 (prot. 95861), che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 2013.1/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) Frazionamento per Trasferimento di diritti – ultimazione fabbricato urbano.

Ex FG. 69 P.LLA 969 SUB 3 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE per costituzione del 02/08/1999 n. B01396.1/1999 in atti dal 02/08/1999 in corso di costruzione.

Corpo “F” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, 64, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 23** – Cat. IN CORSO DI DEFIN.

- Piano T, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da Variazione del 26/09/2014 n. 62223.1/2014 in atti dal 26/09/2014 (prot. TR0113278) c.a.f. codifica piano incoerente; che a sua volta deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38899.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082665), che a sua volta deriva da Variazione del 10/07/2012 n. 5928.1/2012 in atti dal 10/07/2012 (prot. n. TR0083791) verifica stato attuale U.I. ; che a sua volta deriva da Variazione del 12/08/2009 n. 7724.1/2009 in atti dal 12/08/2009 (prot. n. TR0113306) verifica stato attuale U.I.; che a sua volta deriva da Variazione del 27/09/2000 n. 2013.1/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) Frazionamento per Trasferimento di diritti – ultimazione fabbricato urbano.

Ex FG. 69 P.LLA 969 SUB 3 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE per costituzione del 02/08/1999 n. B01396.1/1999 in atti dal 02/08/1999 in corso di costruzione.

Corpo “G” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 49** – Cat. IN CORSO DI COSTRUZ.

- Piano S1-T, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38923.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082689), che a sua volta deriva da Variazione del 23/12/2013 n.22305.1/2013 in atti dal 23/12/2013 (prot. TR0098274) diversa distribuz. Spazi interni – fraz. e fusione dal Fg. 69 p.la 969 subalterni 38-39 cat D/8 e sub 40 cat. In corso di Costr.;

-Fg. 69 p.la 969 sub.38-39 derivanti da Variazione del 21/06/2011 in atti dal 21/06/2011 (prot. TR0084319), ampliamento – frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano dal Fg.69 p.la 969 sub.8-13 cat D/8 e sub.9 cat. In corso di Definizione;

- Fg. 69 p.la 969 sub.8-13-9 derivanti da Variazione del 27/09/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) frazionamento per trasferimento di diritti – ultimazione di fabbricato urbano dal Fg.69 p.la 969 sub.3

- Fg. 69 p.la 969 sub. 40 cat. In corso di costr. deriva da Divisione del 27/09/2011 in atti dal 27/09/2011 (prot. TR0132063) dal Fg.69 p.la 969 sub.16;

-Fg. 69 p.la 969 sub.16 deriva da Variazione del 27/09/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. n.174154) dal Fg. 69 p.la 969 sub. 3 cat. In corso di costr. Costituita il 02/08/1999 in atti dal 02/08/1999.

5

Corpo “H” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 51** – Cat. D/8 – Rendita € 16.856,00 - Piano T, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38923.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082689), che a sua volta deriva da Variazione del 23/12/2013 n.22305.1/2013 in atti dal 23/12/2013 (prot. TR0098274) diversa distribuz. Spazi interni – fraz. e fusione dal Fg. 69 p.la 969 subalterni 38-39 cat D/8 e sub 40 cat. In corso di Costr.;

-Fg. 69 p.la 969 sub.38-39 derivanti da Variazione del 21/06/2011 in atti dal 21/06/2011 (prot. TR0084319), ampliamento – frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano dal Fg.69 p.la 969 sub.8-13 cat D/8 e sub.9 cat. In corso di Definizione;

- Fg. 69 p.la 969 sub.8-13-9 derivanti da Variazione del 27/09/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) frazionamento per trasferimento di diritti – ultimazione di fabbricato urbano dal Fg.69 p.la 969 sub.3

- Fg. 69 p.la 969 sub. 40 cat. In corso di costr. deriva da Divisione del 27/09/2011 in atti dal 27/09/2011 (prot. TR0132063) dal Fg.69 p.la 969 sub.16;

-Fg. 69 p.la 969 sub.16 deriva da Variazione del 27/09/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. n.174154) dal Fg. 69 p.la 969 sub. 3 cat. In corso di costr. Costituita il 02/08/1999 in atti dal 02/08/1999.

Corpo “I” – INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Porzione di immobile ricadente all'interno del complesso edilizio sito in Terni (Terni), Via Carlo Alberto dalla Chiesa, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **FG. 69 P.LLA 969 SUB 52** – Cat. D/8 – Rendita € 18.116,00 - Piano 1-2, intestato a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Deriva da variazione toponomastica del 13/08/2014 n. 38923.1/2014 in atti dal 13/08/2014 (prot. TR0082689), che a sua volta deriva da Variazione del 23/12/2013 n.22305.1/2013 in atti dal 23/12/2013 (prot. TR0098274) diversa distribuz. Spazi interni – fraz. e fusione dal Fg. 69 p.lla 969 subalterni 38-39 cat D/8 e sub 40 cat. In corso di Costr.;
- Fg. 69 p.lla 969 sub.38-39 derivanti da Variazione del 21/06/2011 in atti dal 21/06/2011 (prot. TR0084319), ampliamento – frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano dal Fg.69 p.lla 969 sub.8-13 cat D/8 e sub.9 cat. In corso di Definizione;
- Fg. 69 p.lla 969 sub.8-13-9 derivanti da Variazione del 27/09/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. 174154) frazionamento per trasferimento di diritti – ultimazione di fabbricato urbano dal Fg.69 p.lla 969 sub.3
- Fg. 69 p.lla 969 sub. 40 cat. In corso di costr. deriva da Divisione del 27/09/2011 in atti dal 27/09/2011 (prot. TR0132063) dal Fg.69 p.lla 969 sub.16;
- Fg. 69 p.lla 969 sub.16 deriva da Variazione del 27/09/2000 in atti dal 27/09/2000 (prot. n.174154) dal Fg. 69 p.lla 969 sub. 3 cat. In corso di costr. Costituita il 02/08/1999 in atti dal 02/08/1999.

Al catasto terreni del Comune di Terni, **FG. 69 P.LLA 969 ENTE URBANO di Ha 02.95.74** deriva da Frazionamento del 11/06/2012 n. 70651.1/2012 in atti dal 11/06/2012 (prot. TR0070651) presentato il 11/06/2012, nella suddetto frazionamento è stata variata anche la p.lla 1313 del Fg. 69;

- Ex FG. 69 P.LLA 969 ENTE URBANO di Ha 02.95.93, per Frazionamento del 25/05/2012 n. 59796.1/2012 in atti dal 25/05/2012 (prot. TR0059796) presentato il 23/05/2012, nel suddetto frazionamento sono state variate anche le particelle 1305-1306-1307-1308-1309 del fg. 69;
- Ex FG. 69 P.LLA 969 ENTE URBANO di Ha 03.19.10, per Tipo Mappale del 21/06/2011 n. 84087.1/2011 in atti dal 21/06/2011 (prot. TR0084087) per ampliamento;
- Ex FG. 69 P.LLA 969 ENTE URBANO di Ha 03.19.10, per Tipo Mappale del 24/11/1999 n. 2095.1/1999 in atti dal 24/11/1999 nel suddetto tipo mappale è stata variata anche la particella 970 del fg. 69;
- Ex FG. 69 P.LLA 969 ENTE URBANO di Ha 03.19.10, per Tipo Mappale del 02/07/1999 n. 1118.1/1999 in atti dal 02/07/1999 nel suddetto tipo mappale è stata soppressa la p.lla 192 del fg. 69 e variata la particella 970 del fg. 69;
- Ex FG. 69 P.LLA 192 SEMIN. ARBOR. di Ha 03.19.10, per Variazione d'ufficio del 02/07/1999 n. 154.1/1999 in atti dal 02/07/1999 def. T.M. 1118/1999 nella suddetta variazione sono state sopresse le p.lle 188 – 189 – 190 – 191 – 340 – 341 – 342 – 343 – 344 – 345 – 346 – 539 del fg. 69 e p.lla 21 del Fg.84;
- Ex FG. 69 P.LLA 192 SEMIN. ARBOR. di Ha 00.93.60, Impianto Meccanografico del 31/01/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semi-periferica (normale), la zona provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, buona risulta la viabilità di collegamento con le principali arterie Nazionali, Regionali e Provinciali.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
- Collegamenti pubblici (0,1km): autobus (0,1km).

3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di un complesso edilizio in corso di costruzione, i cui lavori erano sospesi al momento del sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA n.3619 del 30/11/2007 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** Con Atto a rogito del Notaio Antonello Faraone di Roma (RM) in data 12/11/2007 rep.3427, per un totale di € 33.680.000,00 di cui capitale € 16.840.000,00 per la durata di 5 anni, a favore di OMISSIS con sede in Germania (GE), contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.69 part.969 sub. 5-6-8-12-13-15-9-10-11-16-23.

4.2.2. Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO FORMALITA' n.1167 del 19/02/2016:** Atto emesso dall' UNEP-Corte d'Appello di Roma (RM) in data 09/02/2016 rep.7840 a favore di OMISSIS con sede in Germania (GE), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:
 - F.69 part.969 sub. 5-6-11-12-15-23-49-51-52.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **CONVENZIONE EDILIZIA n.6455 del 07/11/1990:** Atto emesso dal Segretario Generale del Comune di Terni (TR) in data 12/10/1990, rep.29860, Convenzione Edilizia a favore del Comune di Terni (TR) contro la Società OMISSIS con sede in Terni (TR), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti Terreni siti in Comune di Terni (TR) e distinti:
 - F.69 part.188-189-190-191-192-340-341-342-343-344-345-346-539;
 - F.84 part.21. (Per una superficie complessiva di Ha 31910.)
- **CONVENZIONE EDILIZIA n.7882 del 05/12/2000:** Atto pubblico amministrativo emesso dal Segretario Generale di Terni (TR) in data 07/06/1999 rep.34571 a favore del Comune di Terni (TR) con sede in Terni (TR), contro la Società OMISSIS con sede in Viterbo (VT) per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti terreni siti in Comune di Terni (TR) e distinti:
 - F.69 part.188-189-190-191-192-340-341-342-343-344-345-346-539;
 - F.84 part.21. (Per una superficie complessiva di Ha 31910.)
- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO n.5216 del 04/08/2001:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR) in data 31/07/2001 rep.7335, a favore dei Sig.ri OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno, contro la Società OMISSIS . con sede in Viterbo (VT), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:
 - F.69 part.969 sub.5-6-8-9-10-11-12-13-15-16-23.
- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO n.2643 del 07/04/2003:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Roma (RM) in data 18/09/2002 rep.2326, a favore della Società OMISSIS . IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro MASSA DEI CREDITORI DELLA OMISSIS . IN LIQUIDAZIONE, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:
 - F.69 part.969 sub. 5-6-8-9-10-11-12-13-15-16-23.
- **FORMALITA' n.1477 del 24/02/2004 (ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR) in data 02/02/2004 rep.1130, a favore del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS . con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito:
 - F.69 part.969 sub.23.
- **FORMALITA' n.3132 del 28/04/2004 (ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR) in data 20/04/2004 rep.5014, a favore della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS . con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.69 part.969 sub.23.
- **FORMALITA' n.3136 del 28/04/2004 (ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR) in data 20/04/2004 rep.5015, a favore del Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS . con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito:
 - F.69 part.969 sub.23.
- **FORMALITA' n.4183 del 03/06/2004 (ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR) in data 17/05/2004 rep.6799 a favore della Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS . con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito:
 - F.69 part.969 sub.23.
- **CESSIONE DI PIGIONI n.9404 del 30/11/2007:** Con Atto a rogito del Notaio Antonello Faraone di Roma (RM), in data 12/11/2007 rep.3427, a favore di OMISSIS con sede in Germania (GE) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:
 - F.69 part.969 sub. 6-16.
- **CESSIONE DI PIGIONI n.9405 del 30/11/2007:** Con Atto a rogito del Notaio Antonello Faraone di Roma (RM), in data 12/11/2007 rep.3427, a favore di OMISSIS con sede in Germania (GE) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito:
 - F.69 part.969 sub. 23.
- **CESSIONE DI PIGIONI n.9406 del 30/11/2007:** Con Atto a rogito del Notaio Antonello Faraone di Roma (RM), in data 12/11/2007 rep.3427, a favore di OMISSIS con sede in Germania (GE) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:
 - F.69 part.969 sub. 5-16.
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO n.5723 del 28/07/2008:** Con Atto a rogito del Notaio Emma Anedda di Roma (RM), in data 22/07/2008 rep.27077, a favore del Comune di Terni (TR) con sede in Terni (TR), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti terreni siti in Comune di Terni (TR) e distinti:
 - F.69 part.969-820-966-968-974-971.
- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA n.4886 del 23/06/2009:**
Con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia (PG), in data 09/06/2009 rep. 115878, a favore di OMISSIS con sede in Perugia (PG) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:
 - F.69 part.969 (Ente Urbano);
 - F.69 part.969 sub. 9-17-19-20-25-26.
- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA n.4887 del 23/06/2009:** Con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia (PG), in data 09/06/2009 rep. 115879, a favore della società OMISSIS con sede

in Perugia (PG), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.69 part.969 (Ente Urbano);
- F.69 part.969 sub. 17-19-20-25-26-9-10.

- **FORMALITA' n. 10628 del 29/12/2011 (DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO):** Con Atto a rogito del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia (PG) in data 30/11/2011 rep.121703 Servitù gratuita e perpetua di passaggio carrabile a favore OMISSIS con sede in Perugia (PG) e contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM), gravante sul seguente immobile sito in Comune di Terni (TR) e censito:

- F.69 part.969 sub.40.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 19/04/2017.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

I titoli abilitativi riguardanti il complesso immobiliare “Le Terrazze”, meglio noto come “Tulipano” sono quelli elencati nel punto 7 – Pratiche Edilizie.

Il progetto dell'intero intervento edilizio è stato diviso in stralci dal n. 1 al n. 5, come risulta dallo schema grafico riprodotto sulle varie tavole di progetto, che si allega in copia alla presente (Cfr. Allegato N. 2).

Al piano interrato, le unità immobiliari oggetto della presente procedura interessano tutti gli stralci di progetto (dal n. 1 al n. 5) mentre ai piani superiori, gli stralci interessati sono quelli che vanno dal n. 3al n. 5.

I titoli abilitativi tutt'ora in corso di validità, sono i seguenti:

1) STRALCIO NN. 1 e 2

- a) Permesso di Costruire N. 373 adottato il 26/08/2008 e ritirato il 19/09/2008;
- b) S.C.I.A. Prot. n. 139034 del 19/09/2012;
- c) S.C.I.A. Prot. n. 131551 del 19/09/2016.

2) STRALCIO N. 3

- a) Permesso di Costruire N. 371 adottato il 26/08/2008 e ritirato il 19/09/2008;
- b) S.C.I.A. Prot. n. 138995 del 19/09/2012;
- c) S.C.I.A. Prot. n. 131547 del 19/09/2016.

3) STRALCIO N. 4

- a) Permesso di Costruire N. 372 adottato il 26/08/2008 e ritirato il 19/09/2008;
- b) S.C.I.A. Prot. n. 139028 del 19/09/2012;
- c) S.C.I.A. Prot. n. 131554 del 19/09/2016.

4) STRALCIO N. 5

- a) Permesso di Costruire N. 433 adottato il 04/11/2008 e ritirato il 17/03/2009;
- b) S.C.I.A. Prot. n. 39163 del 11/03/2013;
- c) S.C.I.A. Prot. n. 34073 del 10/03/2017.

Tra la documentazione visionata, contenuta nelle numerose cartelle d'archivio del Comune di Terni, c'è il Permesso di Costruire n. 264/2011 in **Variante Non Sostanziale** ai P. di C. sopra elencati relativi agli stralci 1, 2, 3, 4 e 5, approvato dall'Amministrazione Comunale e mai ritirato dalla società proprietaria. Come risulta dalla nota del Comune di Terni prot. n. 156519 del 17/10/2012 inviata alla “OMISSIS”, il P. di C. è stato archiviato, per decorrenza dei termini stabiliti dall'Art. 17 della L.R. 1/2004 per la consegna degli adempimenti necessari al rilascio del titolo abilitativo, tra i quali il pagamento degli oneri concessori.

Il P. di C. n. 264/2011 oltre ad opere riguardanti l'intero complesso immobiliare al piano interrato, il piano terra ed il piano secondo, con modifiche alla distribuzione degli spazi senza variazioni sostanziali delle superfici commerciali e depositi e aree polifunzionali, prevedeva il cambio di destinazione d'uso degli appartamenti ubicati nell'edificio a torre, da “casa vacanze” a direzionale per i piani dal terzo al settimo e residenziale per i piani dall'ottavo al ventunesimo. In base alle previsioni di progetto, al secondo piano della torre, al posto degli appartamenti per vacanze, è prevista la realizzazione di spazi condominiali e locali tecnici.

Gli oneri concessori per il rilascio del Permesso di Costruire n. 264/2011 erano stati determinati dal Comune di Terni in **€ 196.781,09**.

La richiesta di mutamento della destinazione d'uso dell'edificio a torre è stata legittimata a seguito dell'approvazione della Variante parziale all'Art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 11/04/2005 (Cfr. Allegato n.8) e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 113 del 20/04/2009 (Cfr. Allegato n.8) a fronte del pagamento di un **contributo di perequazione pari ad € 281.749,93 oltre all'aggiornamento ISTAT (la somma rivalutata al mese di marzo 2017 ammonta ad € 310.206,67).**

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 14/05/2014 (Cfr. Allegato n.8), il comune di Terni ha stabilito di destinare i proventi di cui alla D.C.C. n. 113/2009 e quelli determinabili quali contributo di costruzione per la variante edilizia ed eventualmente altri contributi a carico della Ditta proponente alla copertura del costo per la modifica dello svincolo viario tra Via del Rivo, Via del Centenario, Via Carlo Alberto Della Chiesa, la strada da e per il centro cittadino ecc. , secondo una proposta progettuale presentata dalla OMISSIS

L'attuale stato di consistenza degli immobili è quello che si può evincere dalla consultazione della Documentazione Fotografica, dalle schede descrittive (Cfr. Allegato n.9) e dalle planimetrie (Cfr. allegato n. 2).

Riprendendo quanto esposto nel capitolo attinente la descrizione del compendio immobiliare in corso di costruzione e allo stato di avanzamento dei lavori che comunque sono fermi ormai da alcuni anni, è possibile affermare che è stata quasi totalmente completata la parte strutturale su tutti i piani. L'impresa costruttrice ha effettuato opere di tamponatura, tramezzatura ed impiantistiche soltanto su parte dell'edificio a torre individuato con il Fg. 69 p.lla 969 sub 23.

I rilievi effettuati sui vari piani della torre hanno evidenziato che le opere eseguite, se pur allo stato iniziale (quindi in divenire), sono corrispondenti al progetto allegato Permesso di Costruire n. 264/2011 archiviato dal Comune di Terni, di conseguenza, sono difformi dai titoli abilitativi ancora in corso di validità.

Considerato che lo stato di avanzamento dei lavori non consente l'individuazione certa della destinazione d'uso degli immobili, la difformità più evidente rispetto ai titoli abilitativi assentiti, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, è quella che riguarda la modifica della sagoma dell'edificio, come definita dall'Art. 12 del Regolamento Regionale n. 2/2015.

Il titolo abilitativo necessario per modificare la sagoma di un edificio, come stabilito dall'Art. 119 comma 1, lettera e) della L.R. 1/2015, è il Permesso di Costruire.

Di fatto la modifica della sagoma dell'edificio eseguita in assenza del P. di C. comporta una violazione normativa e, secondo quanto stabilito dall'Art. 154 (Accertamento di conformità) della L.R. n. 1/2015, essa può essere oggetto di istanza di P. di C in Sanatoria.

La destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il complesso edilizio oggetto della presente procedura è quella che si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terni in data 27/09/2016 prot. n. 136128 (Cfr. Allegato n.7).

Lo scrivente con nota inviata al Comune di Terni Dipartimento di Qualità Urbana e del Paesaggio, prot n. 148894 del 19/10/2016 ha richiesto il riesame del Permesso di Costruire n. 264/2011. Con successiva nota prot. n. 154060 del 26/10/2016 lo scrivente ha richiesto al Comune di Terni l'espressione di un **parere preventivo** relativo al progetto allegato Permesso di Costruire n. 264/2011 (archiviato). A tali istanze il Comune di Terni ha comunicato l'avvio del procedimento con nota n. 162531 del 09/11/2016 (Cfr. Allegato n. 10). Successivamente il Nucleo di Vigilanza Edilizia del Comune di Terni ha eseguito due sopralluoghi, il primo in data 30/11/2016 ed il secondo, sulla scorta del rilievo fornito dallo scrivente, è stato effettuato in data 27/01/2017. A tutt'oggi il Comune di Terni non ha comunicato alcun parere preventivo.

Oneri totali: Per sanare la suddetta difformità necessita presentare:

- Permesso di Costruire in Sanatoria il cui costo è stimabile approssimativamente in € 55.000,00 comprensivo delle spese tecniche, oltre agli oneri di Legge.

Oneri totali: Il costo stimato per lo smaltimento dell'eternit presente al piano interrato è di circa € 3.000,00 oltre agli oneri di Legge.

4.3.2. Conformità catastale:

Come sopra esposto, l'intero complesso immobiliare oggetto della presente procedura, è stato oggetto di pesanti lavori di ristrutturazione che hanno comportato la rimozione totale di tutte le tamponature, delle tramezzature e comunque di tutte quelle opere murarie ed impiantistiche che caratterizzavano le singole unità immobiliari e ne qualificavano l'appartenenza alle varie categorie catastali, di conseguenza le porzioni immobiliari individuate al Catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 69 p.lla 969 sub 5, sub 6, sub 12, sub 51 e sub 52, ancora censite con la categoria D/8, dovranno essere oggetto di variazione catastale ed essere classate nella categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione) oppure in F/4 (fabbricato in corso di definizione). Il classamento delle restanti porzioni di fabbricato oggetto della presente procedura, individuate con il Fg. 69 p.lla 969 sub 11, sub 23 e sub 49, censite con la categoria F/3 o F4, è corretto. Anche l'immobile censito al Fg. 69 p.lla 969 sub 15, categoria D/1 è correttamente accatastato.

Si segnala che nell'ultimo elaborato planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Prot. TR0059078 del 21/09/2016, si riscontrano alcune inesattezze grafiche e descrittive che dovrebbero essere corrette.

Il costo stimato per le variazioni catastali e l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, comprensivo delle spese tecniche, è di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) oltre agli oneri di Legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

Alla data della stesura della presente relazione non risulta costituito alcun condominio.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. il sottoscritto in data 03/05/2016, ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Il Tribunale di Terni ha rilasciato il certificato in data 12/05/2016 con il riepilogo dei procedimenti pendenti (Cfr. Allegato n. 3)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In proprietà di:

- **OMISSIS** con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Con formalità n.9403 del 30/11/2007 (Decreto trasferimento immobili): Con Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Roma (RM) in data 16/11/2007, rep. 666, decreto di trasferimento immobili a favore della Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS . IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.69 part.820-966-968-971-974 (Terreni);
- F.69 part.969 sub. 5-6-8-12-13-15-21-22-24-27-28-9-10-11-16-23;
- F.69 part. 969 Ente Urbano.

Sono ricompresi nel decreto di trasferimento i beni comuni non censibili censiti al F.69 part.969 sub.1-17-18-18-20-25-26.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS** con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Per formalità n.7638 del 13/12/1995 (Compravendita): Con Atto a rogito del Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma (RM), in data 02/08/1995, rep.124235, la Società OMISSIS , con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà, i seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e distinti:

- F.69 part.188 di mq 1100;
- F.69 part.189 di mq 8030;
- F.69 part.190 di mq 1180;
- F.69 part.191 di mq 1430;
- F.69 part.192 di mq 9360;
- F.69 part.340 di mq 1860;
- F.69 part.341 di mq 1730;
- F.69 part.342 di mq 3380;
- F.69 part.343 di mq 170;
- F.69 part.344 di mq 10;
- F.69 part.345 di mq 150;
- F.69 part.346 di mq 160;
- F.69 part. 539 di mq 1310;
- F.84 part.21 di mq 2040.

N.B. Si precisa che sull'area insiste un complesso edilizio in corso di costruzione, non ancora denunciato per l'accatastamento, con destinazione a Centro Congressi e Servizi, sito in Comune di Terni, Località Borgo Rivo, avente accesso da Via Eroi dell'Aria.

- **Con formalità n.4710 del 07/07/1998 (Decreto trasferimento immobili):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni (TR) con sede in Terni (TR), in data 27/06/1998, rep.1448, decreto di trasferimento immobili a favore della Società OMISSIS . con sede in Viterbo (VT), contro la Società OMISSIS con sede in Terni (TR), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti terreni siti in Comune di Terni (TR) e distinti:

- F. 69 part. 188-189-190-191-192-340-341-342-343-344-345-346-539;
- F.84 part. 21. (Per una superficie complessiva di Ha 31910.)

Si precisa che sui terreni trasferiti insiste un fabbricato in corso di costruzione.

N.B. Si precisa inoltre che al momento del Decreto di Trasferimento Immobili la Società proprietaria degli immobili oggetto del medesimo Decreto era la Società OMISSIS con sede in Roma. Il sottoscritto CTU, evidenzia che, dall'esame degli atti e dei documenti depositati presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio di Terni, detto decreto di Trasferimento del Tribunale di Terni, in data 27/06/1998 al numero di rep. 293, cronologico 1448, registrato a Terni, in data 30/06/1998 al n.990 vol.234 attualmente risulta non essere stato trascritto. Alla data della repertoriatura non risulta trascritto alcun atto di trasferimento di diritti dalla OMISSIS ad altre società.

- **Con formalità n.7517 del 29/10/2002 (Trasferimento sede sociale):** Con Atto a rogito del Notaio Nicola Cinotti di Roma (RM), in data 28/12/2001, rep.100426, a favore della Società OMISSIS . con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS . con sede in Viterbo (VT), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.69 part. 969 sub. 5-8-9-10-11-12-13-15-16-23-1-17-18-19-20-21-22-24-25-26-27-28-6.

- **Con formalità n.9403 del 30/11/2007 (Decreto trasferimento immobili):** Con Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Roma (RM) in data 16/11/2007, rep. 666, decreto di trasferimento immobili a favore della Società OMISSIS con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Società OMISSIS . IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Terni (TR) e censiti:

- F.69 part.820-966-968-971-974 (Terreni);
- F.69 part.969 sub. 5-6-8-12-13-15-21-22-24-27-28-9-10-11-16-23;
- F.69 part. 969 Ente Urbano.

Sono ricompresi nel decreto di trasferimento i beni comuni non censibili censiti al F.69 part.969 sub.1-17-18-18-20-25-26.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

N° ORDINE	PROT.N.	DATA	OGGETTO
1	19992	13/10/1976	Convenzione tra il "Comune di Terni" e la Ditta "OMISSIS " per l'utilizzazione di un'area per attrezzature turistico ricettive in loc. Ponte Le Cave, Deliberazione Giunta Municipale n. 24 del 30/07/1975
2	13857-22279/A	20/07/1978	Concessione edilizia per l'esecuzione di opere
3	13858-22279/C	20/07/1978	Concessione edilizia per l'esecuzione di opere
4	13859-22279/D	20/07/1978	Concessione edilizia per l'esecuzione di opere
5	13860-22279/B	20/07/1978	Concessione edilizia per l'esecuzione di opere
6	24296	28/08/1979	Piazzamento fabbricato in loc. Ponte Le Cave

7	660	26/03/1980	Delibera Giunta Comunale proroga di 5 anni per ultimazione lavori per le concessioni: C.E. 13857-22279/A; 13858-22279/C; 13859-22279/D; 13860-22279/B rilasciate in data 20/07/1978
8	859	07/02/1983	Concessione edilizia n.22279/B del 20/07/1978 in variante stralcio 3
9	15528	18/04/1984	Comunicazione decadenza C.E. n.22279/A/B/C/D del 20/07/1978
10	40229	13/11/1984	Richiesta notizie relative al complesso edilizio "Tulipano"
11	42412	29/11/1984	Rilascio nuove concessioni : C.E. n.22279/A/B/C/D per completamento di opere non eseguite
12	42411	19/12/1984	Autorizzazione per esecuzione di lavori di impermeabilizzazione e manutenzione dei fabbricati in corso di costruzione
13	34048	07/07/1986	Presa d'atto delle opere esterne da eseguire
14	16165/90 - 16166/90	14/05/1991	Concessione per esecuzione di opere e lavori di utilizzazione del complesso "OMISSIS " (Stralcio 1 e 2)
15	16167/90	14/05/1991	Concessione per esecuzione di opere e lavori di utilizzazione del complesso "OMISSIS " (Stralcio 3)
16	16168/90	14/05/1991	Concessione per esecuzione di opere e lavori di utilizzazione del complesso "OMISSIS " (Stralcio 4)
17	16169/90	14/05/1991	Concessione per esecuzione di opere e lavori di utilizzazione del complesso "OMISSIS " (Stralcio 5)
18	14380	17/04/1994	Richiesta certificato attestante la regolare esecuzione di opere rispetto alle concessioni rilasciate
19	24346	03/06/1994	Richiesta copia conforme dalla OMISSIS dell'inizio lavori del 03/07/1991 per le concessioni: C.E. n.16167/90; C.E. n.16165-16166/90; C.E. n.16169/90; C.E. n. 16168/90.
20	23509/24404	17/06/1994	Concessione per completamento di opere e variazione d'intestazione alla C.E. n.16167/90 del 14/05/1991 stralcio 3
21	23510/24405	17/06/1994	Concessione per completamento di opere e variazione d'intestazione alla C.E. n.16168/90 del 14/05/1991 (Stralcio 4)
22	23511/24403	17/06/1994	Concessione per completamento di opere e variazione d'intestazione alla C.E. n.16166-16165/90 del 14/05/1991 (Stralcio 1-2)
23	23557/24406	17/06/1994	Concessione per completamento di opere e variazione d'intestazione alla C.E. n.16169/90 del 14/05/1991 (Stralcio 5)
24	26957	21/07/1994	Parere favorevole Concessione edilizia n.16167/90 del 14/05/1991 e Concessione per completamento n.23509/24404 del 17/06/1994 variante stralcio 3
25	35233	11/07/1996	Volturazione concessioni edilizie n.23511; 23509; 23557; 23510 del 17/06/1994 da OMISSIS alla OMISSIS
26	27055	19/06/1997	Volturazione e proroga delle C.E. n.23509/24404; n.23510/24405; n.23511/24403; 23557/24406 del 17/06/1994 (Stralcio 1,2,3,4)
27	33623	15/07/1998	Volturazione concessione edilizia n.23510/24405 del 17/06/1994 alla OMISSIS . (Stralcio 4)
28	33625	15/07/1998	Volturazione concessione edilizia n.23511/24403 del 17/06/1994 alla OMISSIS . (Stralcio 1-2)
29	33626	15/07/1998	Volturazione concessione edilizia n.23507/24406 del 17/06/1994 alla OMISSIS . (Stralcio 5)
30	47597	16/10/1998	Proroga alla Concessione Edilizia n.27055 del 19/06/1977 (Stralcio 4)
31	47598	16/10/1998	Proroga alla Concessione Edilizia n.27055 del 19/06/1977 (Stralcio 5)

32	47599	16/10/1998	Proroga alla Concessione Edilizia n.27055 del 19/06/1977 (Stralcio 3)
33	47600	16/10/1998	Proroga alla Concessione Edilizia n.27055 del 19/06/1977 (Stralcio 1-2)
34	28213	18/06/1999	Istanza di variante alla C.E. n.16168/90 del 14/05/1991, Concessione per completamento n.23510/24405 del 17/06/1994, n.27055 del 19/06/1997, e proroga n.47597 del 31/10/1998 (Stralcio 4) con C.E. prot.n.57497 del 07/12/1998
35	28215	18/06/1999	Istanza di variante alla C.E. n.16169/90 del 14/05/1991, Concessione per completamento n.23507/24406 del 17/06/1994, n.27055 del 19/06/1997, e proroga n.47598 del 31/10/1998 (Stralcio 5) con C.E. prot.n.57499 del 07/12/1998
36	28216	18/06/1999	Istanza di variante alla C.E. n.16167/90 del 14/05/1991, Concessione per completamento n.23509/24404 del 17/06/1994, variante n.26957 del 21/07/1994, completamento n.27055 del 19/06/1997 e proroga n.47599 del 31/10/1998 (stralcio 3)
37	28218	18/06/1999	Istanza di variante alla C.E. n.16165/16166/90 del 14/05/1991, Concessione per completamento n.23511/24403 del 17/06/1994, n.27055 del 19/06/1997, e proroga n.47600 del 31/10/1998 (Stralcio 1 e 2) con C.E. n.57498 del 07/12/1998
38	8691	10/02/2000	AGIBILITA' fabbricati (Torri A e B) ad uso turistico e ricettivo
39	74682/99	31/03/2000	Istanza di variante alla C.E. n.16169/90 del 14/05/1991 e successive concessioni, ultima variante prot.n. 28215 del 18/06/1999 per realizzazione Stralcio 5 con C.E. prot.n.68784 del 23/11/1999 e integrazione 20/12/1999
40	74683/99	31/03/2000	Istanza di variante alla C.E. n.16167/90 del 14/05/1991 e successive concessioni, ultima variante prot.n. 28216 del 18/06/1999 per completamento Stralcio 3 con prot.n.68782 del 23/11/1999 e successiva integrazione del 20/12/99
41	74684/99	31/03/2000	Istanza di variante alla C.E. n.16165/16166/90 del 14/05/1991 e successive concessioni, ultima variante prot.n. 28218 del 18/06/1999 per realizzazione Stralcio 1-2 con C.E. prot.n.68781 del 23/11/1999
42	74685/99	31/03/2000	Istanza di variante alla C.E. n.16168/90 del 14/05/1991 e successive concessioni, ultima variante prot.n. 28213 del 18/06/1999 per realizzazione Stralcio 4 con prot.n.68783 del 23/11/1999
42/bis	17865	06/07/2000	Istanza di variante alla C.E. n.16165-16166/90 del 14/05/1991 e successive concessioni, per completamento Stralcio 1 -2
43	17866	06/07/2000	Istanza di variante alla C.E. n.16167/90 del 14/05/1991 e successive concessioni, ultima variante prot.n. 74683/99 del 31/03/2000 per completamento Stralcio 3 con C.E. n.12670 del 29/02/2000 e succ. integrazione del 17/03/2000
44	17867	06/07/2000	Istanza di variante alla C.E. n.16168/90 del 14/05/1991 e successive concessioni, ultima variante prot.n. 74685/99 del 31/03/2000 per completamento Stralcio 4 con C.E. n.12671 del 29/02/2000 e succ. integrazione del 17/03/2000
45	51334	16/08/2000	D.I.A. prot.n.51334 del 16/08/2000 (Stralcio 1-2) VARIANTE
46	51335	16/08/2000	D.I.A. prot.n.51335 del 16/08/2000 (Stralcio 3) VARIANTE
47	51336	16/08/2000	D.I.A. prot.n.51336 del 16/08/2000 (Stralcio 4) VARIANTE
48	51339	16/08/2000	D.I.A. prot.n.51339 del 16/08/2000 (Stralcio 5) VARIANTE

49	51689	18/08/2000	AGIBILITA' Parziale relativa al complesso immobiliare Il Tulipano ad uso commerciale (Stralcio 1/parte) a) n. 22279/A in data 20/07/1978; b) n. 16166/90 in data 14/05/1991; c) n. 23511/24403 in data 17/06/1994; d) n. 27055 in data 19/06/1997; e) n. 47600 in data 31/10/1998; f) n. 28218 in data 18/06/1999; g) n. 74684/99 in data 31/03/2000; h) n. 17865 in data 06/07/2000; i) D.I.A. presentata in data 16/08/2000 con P.G. n. 51334 (P.G. 59140 del 25/09/2000) aventi per oggetto "locale negozio o general store".
50	51690	18/08/2000	AGIBILITA' Parziale relativa al complesso immobiliare Il Tulipano ad uso commerciale (Stralcio 3/parte) a) n. 22279/B in data 20/07/1978; b) n. 859 in data 07/02/1983; c) n. 16167/90 in data 14/05/1991; d) n. 23509/24404 in data 17/06/1994; e) n. 26957 in data 21/07/1994; f) n. 27055 in data 19/06/1997; g) n. 47599 in data 31/10/1998; h) n. 28216 in data 18/06/1999; i) n. 74683/99 in data 31/03/2000; l) n. 17866 in data 06/07/2000; m) D.I.A. presentata in data 16/08/2000 con P.G. n. 51335 (P.G. 59142 del 25/09/2000) aventi per oggetto "locali commerciali-negozio o general store".
51	51691	18/08/2000	AGIBILITA' Parziale relativa al complesso immobiliare Il Tulipano ad uso commerciale (Stralcio 4parte e 5parte) a) n. 22279/C in data 20/07/1978; b) n. 16168/90 in data 14/05/1991; c) n. 23510/24405 in data 17/06/1994; d) n. 27055 in data 19/06/1997; e) n. 47597 in data 31/10/1998; f) n. 28213 in data 18/06/1999; g) n. 74685/99 in data 31/03/2000; h) n. 17867 in data 06/07/2000; i) D.I.A. presentata in data 16/08/2000 con P.G. n. 51336 (P.G. 59144 del 25/09/2000) aventi per oggetto "locali commerciali shop e negozi".
52	146	28/04/2004	Delibera Consiglio Comunale: Variante Parziale all'art.20 delle N.T.A. per l'integrazione delle destinazioni annesse al complesso immobiliare denominato "IL TULIPANO"
53	175620	26/08/2008	P.d.C. n.371 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 3)
54	175564	26/08/2008	P.d.C. n.372 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 4)
55	175577	26/08/2008	P.d.C. n.373 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 1 - 2)
56	49350	04/11/2008	P.d.C. n.433 adottato in data 04/11/2008 (Stralcio 5)
57	35049	21/06/2011	P.d.C. n.264 adottato in data 21/06/2011 (Archiviato per decorrenza termini con nota prot. n. 156519 del 17/10/2012)
58	139034	19/09/2012	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.373 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 1 - 2)
59	138995	19/09/2012	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.371 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 3)
60	139028	19/09/2012	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.372 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 4)
61	39163	11/03/2013	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.433 adottato in data 04/11/2008

			(Stralcio 5)
62	131547	19/09/2016	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.371 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 3)
63	131551	19/09/2016	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.373 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 1 - 2)
64	131554	19/09/2016	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.372 adottato in data 26/08/2008 (Stralcio 4)
65	34073	10/03/2017	S.C.I.A. per completamento P.d.C. n.433 adottato in data 04/11/2008 (Stralcio 5)

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terni in data 27/09/2016 prot. n. 136128 (Cfr. Allegato n. 7).

Compendi immobiliare di cui ai punto A-B-C-D-E-F-G-H-I:

Consistenza dell'immobile

Punto	Destinazione	Parametro	Sup. Lorda
PIANO TERRA			
1	Locali commerciali (P.T)	Sup. reale lorda	3059,17
2	Depositi e Magazzini (P.T.)	Sup. reale lorda	189,14
3	Locali Tecnici/Servizi (P.T.)	Sup. reale lorda	234,30
4	Aree Connettive Coperte (P.T.)	Sup. reale lorda	238,33
PIANO PRIMO			
5	Locali commerciali (P.1)	Sup. reale lorda	1911,15
6	Depositi e Magazzini (P.1)	Sup. reale lorda	52,51
7	Locali Tecnici/Servizi (P.1)	Sup. reale lorda	116,05
8	Aree Connettive Coperte (P.1)	Sup. reale lorda	209,58
9	Aree Connettive Scoperte (P.1)	Sup. reale lorda	132,38
10	Locali Polifunzionali RISTORANTE (P.1)	Sup. reale lorda	250,64
PIANO SECONDO			
11	Depositi e Magazzini (P.2)	Sup. reale lorda	214,33
12	Locali Tecnici/Servizi (P.2)	Sup. reale lorda	12,40
13	Aree Connettive Coperte (P.2)	Sup. reale lorda	449,42
DAL PIANO TERZO AL PIANO OTTAVO/PARTE			
14	Locali (dal P.3 al P.8/P)	Sup. reale lorda	1804,00
15	Terrazzi (dal P.3 al P.8/P)	Sup. reale lorda	264,00
16	Corridoio comune (dal P.3 al P.8/P)	Sup. reale lorda	165,00
DAL PIANO OTTAVO/PARTE AL PIANO SEDICESIMO			
17	Locali (dal P.8/P al P.16)	Sup. reale lorda	2800,00
18	Terrazzi (dal P.8/P al P.16)	Sup. reale lorda	408,00
19	Corridoio comune (dal P.8/P al P.16)	Sup. reale lorda	240,00
DAL PIANO DICIASSETTESIMO AL PIANO DICIANNOVESIMO			
20	Locali (dal P.17 al P.19)	Sup. reale lorda	1036,00
21	Terrazzi (dal P.17 al P.19)	Sup. reale lorda	144,00

22	Corridoio comune (dal P.17 al P.19)	Sup. reale lorda	35,00
DAL PIANO VENTESIMO AL PIANO VENTUNESIMO			
23	Locali (dal P.20 al P.21)	Sup. reale lorda	457,00
24	Terrazzi (dal P.20 al P.21)	Sup. reale lorda	153,00
DAL PIANO TERZO AL PIANO VENTUNESIMO			
25	Vano Scala	Sup. reale lorda	380,00
26	Vano Ascensore	Sup. reale lorda	352,00
27	Copertura Piana Praticabile	Sup. reale lorda	210,00
PIANO INTERRATO			
28	Autorimessa - 12 posti auto	Sup. reale lorda	293,33
29	Depositi e Magazzini	Sup. reale lorda	745,19
30	Locali Tecnici/Servizi	Sup. reale lorda	344,45
31	Aree Connette	Sup. reale lorda	900,61
32	Locale Polifunzionale	Sup. reale lorda	892,06
33	Autorimessa - 78 Posti Auto	Sup. reale lorda	2710,75
34	Autorimessa - 46 Posti Auto	Sup. reale lorda	1641,65
35	Autorimessa Privata - 72 Posti Auto	Sup. reale lorda	2450,31
Sup. reale lorda			25495,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

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

- Le tamponature del piano seminterrato ancora esistenti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo, parte intonacati e parte a vista, internamente le tramezzature ancora esistenti, ancorché danneggiate, sono anch'esse in blocchi di calcestruzzo, lo stato di conservazione è pessimo;

- Le poche porzioni di tamponatura esterna rimaste dopo i lavori di demolizione, dei locali posti ai piani terra, al piano primo ed al piano secondo, sono in laterizio, intonacate.

Tutte le opere di finitura, infissi, impiantistica in generale risultano demolite o rimosse;

- Le tamponature esterne degli immobili ubicati dal piano terzo al piano diciannovesimo, sono in laterizio intonacate solo esternamente. Internamente dette unità immobiliari risultano incomplete, con tramezzature in laterizio prive d'intonaco.

- Ai piani ventesimo (Attico) e ventunesimo (Super Attico), non sono state realizzate le tramezzature interne, parte delle tamponature e dei parapetti.

Solai:

tipologia: gettati in opera, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: discrete, le finiture sono al grezzo, mentre per le parti che erano state completate, gli intonaci sono cadenti.

Copertura:

tipologia: piana praticabile, materiale: c.a. condizioni: non rilevabili.

Scale:

tipologia: a doppia rampa parallela, materiale: c.a., ubicazione: interna, ascensore: solo predisposizione, condizioni: discrete, con finiture al grezzo.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Inesistenti. Sono stati installati i falsi telai solo sull'edificio a torre dal piano terzo al piano diciannovesimo.

<i>Infissi interni:</i>	Assenti. Sono stati installati solo i falsi telai dal terzo al diciottesimo.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: c.a., coibentazione: non rilevata, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	Per i piani terra e primo parte delle tamponature in laterizio sono state demolite, per i restanti piani sono presenti le tamponature perimetrali con intonaco esterno al grezzo, non risultano realizzati gli intonaci interni e le opere di finitura.
<i>Pavim. Interna:</i>	Assenti su tutti i piani. Parte della pavimentazione industriale esistente del piano interrato è recuperabile.
<i>Portone di ingresso:</i>	Assenti.

N.B. In particolare per la descrizione dello stato di conservazione e manutenzione dei singoli corpi e per singolo piano si rimanda Schede di Accertamento, Planimetrie da Rilievo e Documentazione Fotografica. (Cfr. Allegato N.9)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risolto il primo problema di carattere squisitamente procedurale, prima di passare ai conteggi estimativi del caso è bene porre in evidenza le considerazioni che si sono effettuate sull'andamento del mercato immobiliare locale per meglio giustificare i prezzi di riferimento che sono stati assunti, per via sintetica comparativa, nella presente valutazione. L'andamento del mercato per le destinazioni d'uso ipotizzate nella presente stima è sicuramente interessato ancora da una significativa crisi che si traduce in una scarsa domanda con quotazioni contenute.

CONTEGGI ESTIMATIVI

La presente stima si è basata sulla valutazione delle unità immobiliari ottenibili dal completamento della struttura in essere considerando però non le destinazioni di progetto ma quelle comunque realizzabili in conformità alle NTA del nuovo PRG del Comune di Terni. In particolare si sono tenute in considerazione le destinazioni d'uso previste nel progetto di cui al permesso di costruire prot. n. 264/2011 non ritirato e archiviato per decorrenza dei termini di cui alla nota del Comune di Terni n. 156519 del 17/10/2012.

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

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni prese in considerazione per attuare la comparazione sono state: consistenza complessiva delle unità immobiliari, ampiezza dei vani e distribuzione degli stessi, altezza dei locali, esposizione, orientamento, vedute panoramiche.

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

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

L'attendibilità dei valori di costo forniti con il metodo adottato è in ogni modo da considerare accettabile tenuto conto del fatto che anche attraverso la redazione di un computo metrico estimativo basato sull'adozione dei prezzi desunti dal prezzario regionale non si ottiene il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché, nel caso specifico, si sarebbe dovuto in ogni caso porre il problema della scelta dei prezzi unitari da applicare. Per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione l'importo effettivo di realizzazione, viene determinato attraverso una sorta di gara, dove il costo determinato nel computo è soggetto al ribasso od al rialzo delle imprese concorrenti.

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

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

Il costo di costruzione a nuovo, dopo opportuna indagine di mercato, si è ritenuto opportuno stabilirlo in Euro 1200,00 al mq di superficie lorda del fabbricato ipotizzato nella valutazione.

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

8.2. Fonti di informazione

Camera di Commercio di Terni e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Terni (Cfr. Allegato 4).

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

8.3. Valutazione

VALORE TOTALE A NUOVO	19.869.709,90
------------------------------	----------------------

(Cfr. Tabella riportata di seguito)

DETRAZIONE TOTALE PER OPERE DI COMPLETAMENTO DA ESEGUIRE	10.384.647,00
DETRAZIONE PER MAGGIORI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CONCESSIONI E PLUSVALENZA DA VERSARE NEL CASO DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IPOTIZZATO	500.000,00
TOTALE DETRAZIONI DA APPORTARE AL VALORE A NUOVO	10.884.647,00

(Cfr. Tabella riportata di seguito)

**VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO =
VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO A NUOVO - TOTALE DETRAZIONI**

V = 19.869.709,90 - 10.884.647,00 = Euro 8.985.062,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Intero compendio	25495,75	€ 8.985.062,90	€ 8.985.062,90
Valore dell'intero lotto				€ 8.985.062,90

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.347.759,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 55.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 3.500,00

Oneri per lo smaltimento dell'Eternit:

€ 3.000,00

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.637.303,46

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

€ 7.575.803,46

20

Relazione lotto 001 creata in data 28/04/2017

Codice documento: 16-000056-001

L'Esperto
Geom. Marco Verzurelli

TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000056/16**

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Custode Giudiziario **Avv. Stefano Colalelli**
Esperto Geom. Marco Verzurelli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO TERRA



Fotografia n. 1



Fotografia n. 2



Fotografia n. 3



Fotografia n. 4

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO PRIMO**



Fotografia n. 5



Fotografia n. 6



Fotografia n. 7



Fotografia n. 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO SECONDO



Fotografia n. 9



Fotografia n. 10



Fotografia n. 11



Fotografia n. 12

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DAL PIANO TERZO AL PIANO SESTO**



Fotografia n. 13



Fotografia n. 14



Fotografia n. 15



Fotografia n. 16



Fotografia n. 17



Fotografia n. 18

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DAL PIANO SETTIMO AL PIANO DICIASSETTESIMO**



Fotografia n. 19



Fotografia n. 20



Fotografia n. 21



Fotografia n. 22



Fotografia n. 23



Fotografia n. 24



Fotografia n. 25



Fotografia n. 26

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO DICHIOTTESIMO**



Fotografia n. 27



Fotografia n. 28



Fotografia n. 29



Fotografia n. 30

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO DICIANNOVESIMO**



Fotografia n. 31



Fotografia n. 32



Fotografia n. 33



Fotografia n. 34

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO VENTESIMO (ATTICO) E VENTUNESIMO
(SUPER ATTICO)**



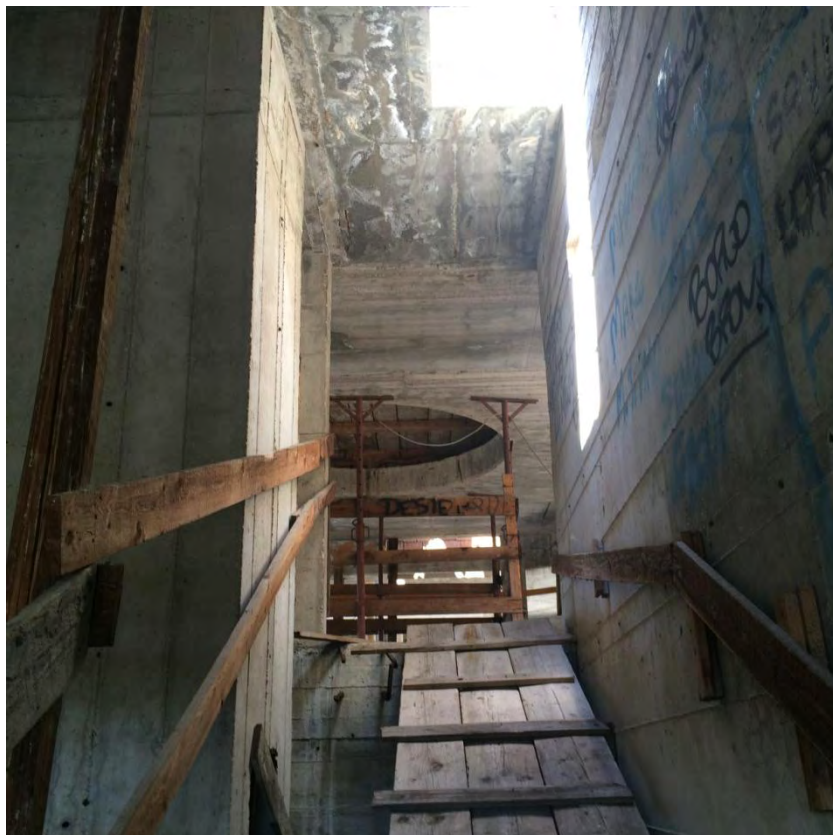
Fotografia n. 35



Fotografia n. 36



Fotografia n. 37



Fotografia n. 38



Fotografia n. 39



Fotografia n. 40



Fotografia n. 41



Fotografia n. 42



Fotografia n. 43



Fotografia n. 44



Fotografia n. 45



Fotografia n. 46

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO COPERTURA



Fotografia n. 47



Fotografia n. 48



Fotografia n. 49



Fotografia n. 50



Fotografia n. 51



1

Fotografia n. 52

FOTO AEREE



Fotografia n. 53



Fotografia n. 54



Fotografia n. 55



Fotografia n. 56

RIFIUTI SPECIALI DA SMALTIRE



Fotografia n. 57



Fotografia n. 58



Fotografia n. 59



Fotografia n. 604950

TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000056/16**

Giudice **Dr. Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario **Avv. Stefano Colalelli**

NOTA TECNICA INTEGRATIVA

Tecnico incaricato: Geom. MARCO VERZURELLI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 733
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143
C.F. VRZMRC60C14L117V – P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356977
Fax: 07441921133
Email: m.verzurelli@m5studio.it
Pec: marco.verzurelli@geopec.it

NOTA TECNICA INTEGRATIVA

Su richiesta del Custode della P.E. Avv. Stefano Colalelli, in relazione all'Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (rif. Prot.lli 8335/15, 171786/16, 24024/17) a carico della Soc. Omissis ed altri, per la realizzazione in fase esecutiva di opere in difformità al P.di C. n. 371/2008 e successive SCIA a completamento, si evidenzia quanto segue.

- L'Ordinanza citata è stata emessa dal comune di Terni in conformità a quanto previsto nella L.R. 1/2015 e nel D.P.R. 380/2001.
- Le norme sopra citate nel loro articolato non prevedono la fattispecie di una Procedura Esecutiva – Espropriativa in atto.
- Il procedimento del Comune è intervenuto successivamente all'inizio della P.E. in oggetto.
- Le opere contestate dal comune di Terni, di fatto sono quelle descritte nella relazione peritale già in atti, da considerarsi sanabili mediante "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'Art. 154 della L.R. 1/2015.

In relazione a quanto evidenziato, lo scrivente ritiene che debbano essere effettuate valutazioni di tipo giuridico rientranti nella sfera del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari che dovrà, se ricorre il caso, emettere un provvedimento atto a sospendere l'Ordinanza del comune di Terni, nell'interesse dei creditori che hanno promosso la P.E.

In ogni caso ai fini estimativi, lo scrivente, ha già messo a disposizione del Giudice due diverse valutazioni del compendio immobiliare oggetto di pignoramento che tengono conto delle due opzioni possibili.

La prima, riportata nell'elaborato peritale iniziale che tiene conto della possibilità di sanare le opere eseguite in difformità dai titoli edilizi e che non tiene conto dell'ordinanza sopra riportata emessa dal Comune (N.B. Tale valutazione fu effettuata prima che il comune di Terni emettesse l'Ordinanza in argomento).

La seconda valutazione, riportata nella integrazione alla CTU del 10/08/2017 che, invece, tiene conto dell'Ordinanza citata che prevede la demolizione delle opere contestate entro 120 giorni dalla sua notifica ai soggetti interessati (in riferimento a questa seconda ipotesi si evidenzia che in caso di inottemperanza al ripristino entro la scadenza indicata, la vigente normativa prevede, oltre ad una sanzione amministrativa da 2.000 a 20.000 Euro, anche l'immissione in possesso dell'Amministrazione comunale del compendio immobiliare).

Terni, li 24/08/2017

Geom. Marco Verzurelli

**TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE**

Esecuzione Forzata
promossa da:
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000056/16**

Giudice **Dr. Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario **Avv. Stefano Colalelli**

NOTA DI CHIARIMENTO ALL'ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO VERZURELLI

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 733

Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143

C.F. VRZMRC60C14L117V – P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A

Telefono: 0744303112

Cellulare: 3296356977

Fax: 07441921133

Email: m.verzurelli@m5studio.it

Pec: marco.verzurelli@geopec.it

La valutazione del complesso edilizio il OMISSIS è stata effettuata valutando le singole unità immobiliari ottenibili dal completamento della struttura in essere considerando però non le destinazioni di progetto ma quelle comunque realizzabili in conformità alle NTA del nuovo PRG del Comune di Terni apportando le dovute detrazioni al valore stimato per maggiori oneri di urbanizzazione, concessione e plusvalenza per cambio di destinazione d'uso.

Sulla base di ciò l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi del Comune di Terni Sportello Unico per le attività produttive e per l'edilizia Ufficio Controlli Edilizi – Nucleo Vigilanza Edilizia (riferimento protocolli n.ri 8335/15, 171786/16, 24024/17 – Cfr. Allegato n.1) non incide direttamente sulla valutazione ma solo sulla determinazione del prezzo base d'asta.

I costi da sostenere per il ripristino necessario al fine di procedere alla vendita del compendio sono stati valutati in base ad un puntuale computo metrico estimativo che si allega alla presente nota (Cfr. Allegato n. 2). Si precisa che il costo di ripristino non comprende le opere provvisorie (il ponteggio) in quanto già presenti in sito.

Il costo nella tabella che segue è indicato nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica".

Sulla base dei nuovi conteggi effettuati il prezzo base d'asta sarà quello che segue nell'ipotesi della demolizione e del ripristino, mentre, si conferma quello già espresso nella relazione già agli atti in caso di previsione di sanatoria da effettuarsi però nei 120 giorni di tempo concessi dal Comune di Terni con l'ordinanza di cui sopra.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Intero compendio	25495,75	€ 8.985.062,90	€ 8.985.062,90
Valore dell'intero lotto				€ 8.985.062,90

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.347.759,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 181.414,96
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 3.500,00
Oneri per lo smaltimento dell'Eternit:	€ 3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.637.303,46

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

€ 7.449.388,50

.....

Per quanto attiene all'incidenza sul valore del compendio stimato dell'esistenza di una convenzione tra il comune di Terni e la soc. Sirio s.r.l. (non trascritta – Cfr. Allegato n. 3) per l'installazione di una antenna ripetitrice di segnale facente parte del sistema di videosorveglianza comunale sull'edificio torre c.d. "Il OMISSIS" si precisa quanto segue.

-Trattasi in particolare di una concessione d'uso stabilita tra le parti in anni 10 (data di sottoscrizione della concessione 29/06/2009) automaticamente rinnovabili per egual periodo se non interviene disdetta da una delle parti.

-La convenzione non riconosce in capo al Comune alcun diritto reale o anche di mera servitù ma solo una concessione d'uso di parte del piano di copertura della Torre, dei cavedi e degli spazi individuati secondo gli allegati.

Ora sulla base di tali puntualizzazioni e in riferimento alla metodologia estimativa seguita, è possibile sostenere che l'esistenza di tale concessione d'uso non influisce sul valore di mercato stimato.

Terni 10/08/2017

L'Esperto

Geom. Marco Verzurelli