



**TRIBUNALE DI TERNI  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata  
promossa da:  
OMISSIS**

**N. Gen . Rep. 000073/15**

1

---

**Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei  
Custode Giudiziario Dott.ssa Luisa Venturi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: 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*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356974  
Fax: 0744611328  
Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)  
Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**AREA RICREATIVA E RISTORANTE – (Fg.40 p.IIIa 215)**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un' **AREA RICREATIVA e RISTORANTE** sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un' **AREA RICREATIVA e RISTORANTE**, articolata su due livelli, facente parte di un comparto urbanistico, antistante ad una schiera di edifici in linea di tipo residenziale e case vacanza.

Il bene in questione ha accesso dalla strada principale.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione soprattutto per infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto del ristorante proveniente dal terrazzo superiore e di risalita con efflorescenze di muffa maggiormente nelle pareti in corrispondenza degli infissi di porte-finestre e finestre e dei locali al piano terra-seminterrato che sono a servizio del ristorante.

Si precisa altresì che al momento del sopralluogo l'immobile di che trattasi risultava privo di gran parte dei sanitari dei servizi igienici, delle porte interne, degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, degli elementi dell'impianto di climatizzazione e di gran parte dell'impianto elettrico. Quanto sopra mancante è stato asportato e divelto.

L'immobile è composto al piano terra-seminterrato da: ampio salone ristorante, con ingresso ed ufficio, cucina, dispensa, lavaggio, locali a servizio del ristorante, spogliatoi pubblici, docce, wc., depositi e locale tecnico, il tutto accessibile sia dall'area esterna, sia da scala interna ed ascensore dal locale ad uso bar – ristoro posto al piano terra-primo.

Al piano terra-primo locale ad uso bar – ristoro accessibile sia dall'area esterna, sia da scala interna ed ascensore dal sottostante ristorante.

Esternamente è presente un'ampia terrazza praticabile scoperta a copertura del locale ristorante, camminamenti e scale di accesso ai suddetti beni e alle due piscine poste sul lato sud del fabbricato nonché al solarium.

Sono annessi anche un locale sottoscala al piano terra-primo con accesso autonomo esternamente in adiacenza del lato nord del locale bar ristoro, ed un locale tecnico seminterrato, non rifinito, realizzato in aderenza con il locale tecnico interno al complesso immobiliare, ma accessibile scomodamente solo dall'esterno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona periferica del Comune di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, in Loc. Conventaccio, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Si precisa che i beni immobili oggetto della presente relazione, fanno parte del complesso edilizio turistico-residenziale CT6 denominato "IL CONVENTACCIO" del quale era a servizio e per il quale, su alcune porzioni immobiliari, è in corso la Procedura Esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni Ex Orvieto.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione.

Identificazione al catasto fabbricati: Unità immobiliare intestata a **OMISSIS** proprietà per 1/1 **foglio 40 mappale 215**, categoria D/8, posta al piano T-1-S1, - rendita: Euro 9.690,00. (Cfr. Allegato n. 2 – visure catastali - planimetria - mappa).

Al catasto fabbricati il Fg. 40 p.la 215 deriva da Variazione del classamento del 08/06/2011 n. 9102.1/2011 in atti dal 08/06/2011 (protocollo n. TR0078830), deriva da Fg. 40 p.la 215 costituzione del 02/08/2010 n. 1527.1/2010 in atti dal 02/08/2010 (protocollo n. TR0100934).

Al catasto terreni il Fg. 40 p.la 215 ente urbano di ha 00.30.93 deriva da tabella di variazione del 15/07/2010 n. 94319.1/2010 in atti dal 15/07/2010 (protocollo n. TR0094319) presentato il 15/07/2010; deriva da Fg. 40 p.la 215 Tipo Mappale del 15/07/2010 n. 94319.2/2010 in atti dal 15/07/2010 (protocollo n. TR0094319) presentato il 15/07/2010; deriva da Fg. 40 p.la 215 di ha 00.01.90 Tipo Mappale del 15/07/2010 n. 94319.1/2010 in atti dal 15/07/2010 (protocollo n. TR0094319) presentato il 15/07/2010; ex Fg. 40 p.la 178 uliveto di Ha 00.11.58 Frazionamento del 11/06/2007 n. 115813.1.2007 in atti dal 11/06/2007 (protocollo n. TR0115813); ex Fg. 40 p.la 141 Uliveto di Ha 00.15.57 Frazionamento del 12/01/2005 n. 1697.1/2005 in atti dal 12/01/2005 (protocollo n. TR0001697); ex Fg. 40 p.la 33 Uliveto di Ha 03.12.90 impianto meccanografico del 02/01/1971.

**N.B.:**

Nel Tipo Mappale del 15/07/2010 sono state soppresse ed unite alla part. 215 le seguenti particelle:

- F.40 part.198, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.189, che deriva per frazionamento del 16/06/2010 dal F.40 part.182, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 148, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 34, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.200, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.167, che deriva per frazionamento del 16/06/2010 dal F.40 part.135, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 31, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.202, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.173, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.204, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.174, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

F.40 part.206, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.176, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

F.40 part.208, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.183, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 148, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 34, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.211, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.164, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 134, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 31, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.214, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.172, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole  
limitrofe:

Collegamenti pubblici autobus (5 km)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone. All'interno dei locali sono presenti alcuni elementi di arredo mobili.

## 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:*

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Per formalità 4652 del 06/08/1982:** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma in data 16/07/1982 rep. 59909.

La OMISSIS, vendeva alla OMISSIS:

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri **31-32- 33-34-35-62-63-64-65**.

Ai fini fiscali veniva precisato che l terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep. 14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione .

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004:** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep. 111232, la OMISSIS, conferiva alla OMISSIS:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri **20 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65**.

Valore € 900.000,00.

**Con formalità 7867 del 02/11/2004:** a favore e contro la OMISSIS, e OMISSIS, atto di permuta a rogito notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep. 81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la OMISSIS proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla OMISSIS che ha acquistato il seguente compendio immobiliare :

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle distinto in catasto al F. 40 n.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio distinti in catasto al **F.40** n. **31** di are 67.20-32 di are 5.50- **33** di ha 3.12.90- 34 di ha 4.04.70- n. 35 di ha 1.36.40- 62 di ha 1.20.80- 63 di are 27.90- 64 di are 27.40- 65 di are 83.40;

la OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La OMISSIS ha ceduto in permuta alla OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su :

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle Strada del Conventaccio distinti in catasto al F. 40 n. 20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La OMISSIS ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla soc. OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

N.B.: non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 2430 del 16/04/2015:** con Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 26/03/2015 rep. 924, a favore OMISSIS, contro la OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle e censito:

- F.40 part.215, D8.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Formalità 2260 del 27/04/1979** a favore del Comune di Ficulle, contro OMISSIS, convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot. 5378 .

Convenzione per insediamenti turistico produttivo su :

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n.ri 20 – **31** – 32 – **33** – **34** – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

**Formalità 7275 del 05/12/1989:** a favore del Comune di Ficulle, contro “OMISSIS, atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragonemi Gianni in data 11/10/1989 rep. 12457.

Beni sottoposti a convenzione amministrativa:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – **31** – 32 – **33** – **34** – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n. 319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n. 14237.

**Formalità 181 del 09/01/1990:** a favore del Comune di Ficulle, contro OMISSIS, convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep. 10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n. 20 – **31** – 32 – **33** – **34** – 35 – 62- 63 – 64 – 65. La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep. 14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale , tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall’atto che si esibisce per la trascrizione.

**Formalità 7125 del 27/10/2000:** a favore del Comune di Ficulle contro “OMISSIS”, , atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep. 9242.

Beni sottoposti a convenzione amministrativa:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – **31** – 32 – **33** – **34** – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

**Formalità 6478 del 13/08/2007:** a favore del Comune di Ficulle, contro OMISSIS, convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep. 17714.

Beni sottoposti a convenzione edilizia:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F.40** n.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-**164**-165-166-**167**-168-169-170-171-**172-173-174**-175-**176**-177-**178**-179-180-181-**182-183**.  
(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

**IPOTECA VOLONTARIA formalità n. 128 del 21/01/2011:** a favore dell’ OMISSIS, OMISSIS, contro la OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto a rogito del Not. De Nicola Andrea in data 19/01/2011 rep.143197, per un totale di €1.760.000,00 di cui capitale € 880.000,00, per la durata di 15 anni.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle e censito: - F.40 part.215, D8.

**N.B:** la presente convenzione costituisce proroga della convenzione trascritta alla formalità n. 2260 del 27/04/1979 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n. 987 del 22/10/2014:** a favore della OMISSIS, contro la OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Roma in data 06/10/2014 rep. 57138, per un totale di € 170.000,00 di cui capitale € 151.514,45.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti: - F.40 part.215, D8. - F.40 part.215, ENTE URBANO.

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

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 03/03/2016

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle verifiche effettuate sul posto a raffronto dei titoli edilizi rilasciati, sono state riscontrate le seguenti difformità.

L'unità immobiliare facente parte del presente lotto, ha subito le seguenti modifiche rispetto al progetto assentito dal Comune di Ficulle di cui appresso viene data indicazione.

Tali difformità consistono in:

#### **Modifiche Volumetriche:**

Si rileva che il Progetto assentito prevedeva la copertura con un porticato della terrazza di copertura del locale Terra-Seminterrato.

Nella esecuzione dell'opera il suddetto porticato non è stato realizzato per cui al momento del sopralluogo il terrazzo risultava scoperto ( in difformità sostanziale rispetto ai parametri urbanistici).

#### **Modifiche Esterne:**

Si rilevano alcune variazioni delle sistemazioni della corte esterna (percorsi dei camminamenti, tipologia di parapetti, scale, aree a verde, e aree a parcheggio;

#### **Altezze Esterne:**

Il prospetto 1 ha una altezza di progetto ( Ml.3,00 ) inferiore a quella rilevata ( Ml.4,05 );

La torre ha una altezza di progetto ( Ml.5,00 ) inferiore a quella rilevata ( Ml.6,46 );

Il prospetto 2 al piano terra-primo di progetto evidenzia la previsione del porticato non realizzato.

Il prospetto 3 al piano seminterrato-terra di progetto evidenzia la previsione del porticato non realizzato ed evidenzia una difformità nelle altezze del corpo Bar di piano terra (di progetto Ml.3,00 nella parte sud-Ovest interiore a quella rilevata di Ml.4,05). Di conseguenza tutta la facciata risulta avere un'altezza a maggiore di Ml.1,05 rispetto alle previsioni di progetto.

al piano terra-primo di progetto evidenzia la previsione del porticato non realizzato.

Inoltre al piano seminterrato-terra si evidenzia una porta di accesso al ristorante non realizzata ed una modifica delle aperture del corpo bar, ma soprattutto non sono definiti progettualmente il locale deposito sottoscala e delle sovrastanti scale ed ingresso pedonale.

#### **Pianta copertura:**

La copertura della terrazza al piano terra-primo non è stata realizzata, inoltre si evidenzia che non sono stati installati gli impianti fotovoltaici e solari termici come da progetto previsti sulle coperture.

#### **Altezze Interne**

L'altezza interna da progetto al piano seminterrato-terra (h max 4,00 m, h min 2,40m) non corrisponde a quella rilevata (h max 3,85m, h min 2,50m);

Al piano terra-primo non essendo stata realizzata la copertura prevista da progetto è stato possibile verificare le altezze, ma solo l'altezza dei parapetti del terrazzo (h=1,10 m).

#### **Piante:**

La sagoma esterna dell'edificio area ristoro al piano terra-primo presenta delle difformità nei prospetti, così come nelle aperture esterne e nelle distribuzioni interne dello stesso.

Inoltre è stato rilevato un locale sottoscala (deposito) adiacente al locale ristoro non previsto nel progetto (Cfr. rilievo stato di fatto);

E' stato rilevato un locale tecnico al piano seminterrato, lato Sud non previsto nel progetto.

Il piano seminterrato-terra è pressoché corrispondente allo stato di fatto.

Si precisa che non è stato possibile rilevare la presenza dell'intercapedine adiacente la zona spogliatoi in quanto non accessibile sul posto, come risulta dalle tavole di progetto.

#### **Area Esterna**

L'area esterna, prevista a parcheggio risulta non completata.

La sanabilità dell'immobile di che trattasi è condizionata alla presentazione di un progetto per la sanatoria delle difformità sopra evidenziate e che in ogni caso deve prevedere come condizione essenziale:

-la realizzazione del porticato a copertura della terrazza scoperta sopra il locale ristorante in quanto non risulta rispettato il rapporto tra superfici coperte e quelle scoperte previsto dalle norme di piano;

-la realizzazione, se non esistente, della intercapedine nella parete contro terra del piano seminterrato in corrispondenza dei servizi;

-la realizzazione dell'impianto fotovoltaico e del solare termico.

**N.B. Tali opere di completamento non saranno considerate nella stima dell'immobile riportata di seguito in quanto da considerare a carico dell'aggiudicatario.**

**Oneri totali: € 18.000,00**

### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità.

Rispetto alla planimetria catastale reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni l'immobile in questione presenta le stesse difformità planimetriche presenti nelle piante progettuali presentate in Comune. La situazione catastale è possibile renderla conforme mediante la presentazione di una variazione catastale (previa regolarizzazione edilizia delle difformità elencate al punto precedente).

**Oneri totali: € 2.000,00**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note alla data di stesura della presente.

Le spese condominiali ed i dati relativi al condominio sono stati richiesti agli Amministratori del Condominio "strada Conventaccio" Ficulle, sig.ri OMISSIS. Tali soggetti hanno comunicato per le vie brevi che l'immobile in questione, ad uso privato, non è ufficialmente parte di alcun supercondominio, quindi, per quanto è stato possibile appurare non vi sono spese condominiali insolute dovute (Cfr. Allegato n. 8).

Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

La relativa certificazione è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.7)

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

### **In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS OMISSIS, OMISSIS** per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Cfr. Allegato n. 4 .- atto notarile di provenienza).

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

- **OMISSIS, OMISSIS.**

## **7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E' QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°3".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla OMISSIS" (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la OMISSIS la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### **7.2 INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dell'intervento successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra vennero presentati vari progetti per i diversi comparti, di seguito vengono riassunti i titoli abilitati del "**Comparto 4**" su cui ricade il fabbricato oggetto della presente procedura:

- P.D.C. n. 27/2008/TUR del 17/10/2010;

- P.D.C. n. 2010022, prot. 4138 del 24/06/2010;

- Comunicazione per variazioni interne del 04/08/2010 acquisita al prot. 4954 del 05/08/2010;

- Per il presente lotto, sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS e dal D.L., è stato rilasciato dal Comune di Ficulle il Certificato di Agibilità in data 06/08/2010 per la "realizzazione locali club house e piscina con servizi", a seguito di istanza prot. 4943 del 04/08/2010.

## Descrizione Area ricreativa e ristorante di cui al punto A

Trattasi di un' **AREA RICREATIVA e RISTORANTE**, il tutto articolato su due livelli, facente parte di un comparto urbanistico, antistante ad una schiera di edifici in linea di tipo turistico-residenziale e case vacanza.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2010.

(Cfr documentazione fotografica allegato n. 1 e rilievo stato di fatto allegato 3)

### **Destinazione urbanistica:**

### **CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

(Vedi indicazioni riportate al precedente - Punto 7)

Consistenza (superficie lorda)

Descrizione	Superficie lorda fabb.mq
Area Ristoro (P.T./P.1)	87,80
Terrazza scoperta (P.T./P.1)	265,90
Deposito sottoscala (P.T./P.1)	34,20
Servizi ristorazione, ufficio/spogliatoi (P.S1/P.T.)	209,70
Ristorante (P.S1/P.T.)	207,30
Locale Tecnico (P.S1/P.T.)	39,60
C.T. finiture al grezzo	19,10
N. 2 Piscine	308,70
Area comprensiva di Camminamenti, Aree cementate, Aree a verde residue	3093,00

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: C.A.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: discrete.

N.B. la C.T. al piano seminterrato il locale presenta delle finiture al grezzo.

*Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero - cemento. condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde per il locale ristoro e a terrazza praticabile per il ristorante

*Terrazzo:* materiale: soletta in c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: discrete.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato ed in parte assenti in quanto precedentemente rimosse.

<i>Pareti esterne:</i>	<p>materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: pietra a vista e intonaco, condizioni: discrete, internamente, invece, l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione soprattutto per infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto del ristorante provenienti dal terrazzo superiore e di risalita con efflorescenze di muffa maggiormente nelle pareti in corrispondenza degli infissi, delle porte-finestre e finestre e dei locali al piano terra-seminterrato che sono a servizio del ristorante.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: spogliatoi, bagni e cucina, materiale: mattonelle di ceramica e maiolica, condizioni: discrete.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: piastrelle, condizioni: discrete.</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	<p>tipologia: audio, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Gas:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: GPL con Serbatoio generale unico e distribuzione alle varie utenze, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili          conformità: Si precisa altresì che al momento del sopralluogo l'immobile di che trattasi risultava privo di gran parte dell'impianto elettrico.          N.B. Risultano inoltre mancanti poiché diverti: gran parte dei sanitari dei servizi igienici, alcune porte interne, gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, gli elementi dell'impianto di climatizzazione.</p>
<i>Fognatura:</i>	<p>tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Idrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete pubblica comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: Si precisa altresì che al momento del sopralluogo l'immobile di che trattasi risultava privo degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, degli elementi dell'impianto di climatizzazione.          Quanto sopra mancante è stato asportato e divelto.          N.B. Degli impianti non sono state reperite le certificazioni in ogni caso dell'unità immobiliare è stata rilasciata l'agibilità (N.B. In merito si ricorda che sono state riscontrate varie difformità tra progetto e stato di fatto tali da necessitare di una nuova certificazione).          Dell'unità immobiliare non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica.</p>

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per quanto concerne la valutazione, visto lo scopo della stima, per giungere ad esprimere un giudizio obiettivo circa il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in argomento è subito necessario precisare che il mercato di riferimento di immobili del tipo di quelli in questione non fornisce dati statisticamente significativi per effettuare una semplice stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo, ne tantomeno è possibile utilizzare un procedimento di tipo analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi per l'impossibilità di assumere in maniera attendibile i dati necessari relativi alla redditività del complesso ed all'entità del tasso di capitalizzazione da utilizzare nei calcoli estimativi. Conseguentemente due sono gli scenari prospettabili dal punto di vista estimativo per determinare il valore di mercato in via indiretta, uno riconducibile al cosiddetto "*valore corrente di utilizzo*" nell'ipotesi della continuazione di una attività del tipo di quella attualmente espletata dalla proprietà e l'altro che fa riferimento al "*valore di trasformazione*" criterio applicabile qualora sia possibile ipotizzare una trasformazione ordinaria, economicamente conveniente, legalmente ammissibile e tecnicamente possibile che però nella fattispecie è di difficile individuazione viste le peculiarità del compendio in argomento. Ciò premesso, in primo luogo si è proceduto a determinare il "Valore Corrente di Utilizzo" (VCU) che indica il valore attribuibile al complesso immobiliare da valutare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche ed alla sua vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.

Il "Valore Corrente di Utilizzo" si determina senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali, e non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo del Complesso immobiliare o della proprietà di cui lo stesso fa parte.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale il Complesso Immobiliare potrebbe essere trasferito fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati.

Nell'effettuare la valutazione lo scrivente ha quindi adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per le aree basato sul confronto fra i beni in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Mentre, per quanto riguarda i fabbricati e la piscina si è fatto ricorso al criterio di stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per deterioramento fisico (vetustà) ed obsolescenza funzionale.

Nello specifico la problematica estimativa da affrontare è stata quella della determinazione del costo di ricostruzione a nuovo di fabbricati e della conseguente determinazione dei coefficienti di deprezzamento.

La trattazione delle problematiche sopra indicate non poteva essere disgiunta in quanto il costo di ricostruzione a nuovo non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, del complesso edilizio sommato agli impianti fissi esistenti, al quale andrà detratta la quota relativa allo stato di degrado dei singoli elementi (deprezzamento) in considerazione del loro stato di conservazione e di manutenzione con l'esclusione del costo per l'adeguamento sismico alla normativa vigente.

Il valore di costo di costruzione a nuovo non è stato determinato con procedimento analitico, attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, in quanto con tale sistema non si sarebbe ottenuto il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché si sarebbe posto il problema della scelta dei prezzi unitari di applicazione. Infatti, per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione, l'aggiudicazione dei lavori e quindi l'importo di realizzazione, viene determinato attraverso una gara d'appalto, dove il suddetto costo presunto (base d'asta) è soggetto al ribasso delle imprese concorrenti.

L'importo di aggiudicazione costituisce il costo reale dell'opera.

Il valore di costo di costruzione a nuovo è stato quindi determinato attraverso procedimento sintetico comparativo, in quanto è stato possibile reperire prezzi di costo, riferiti al mq, di strutture simili a quella in questione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che sono stati opportunamente adattati ai beni da valutare tenendo conto delle loro peculiarità.

Il livello di deprezzamento, vista chiaramente la notevole incidenza che lo stesso ha sulla determinazione del valore finale ha richiesto, per la sua determinazione, al fine di rispettare il più possibile l'obiettività del giudizio di stima, l'applicazione di un procedimento specifico basato sulle seguenti considerazioni.

La riduzione di valore nel tempo che si riscontra per gli immobili e gli impianti tecnologici in generale, impone la necessità di provvedere ad una serie di valutazioni, spesso non facili ed univoche, in merito:

- a) alla vita probabile di ciascun tipo di bene (sia dal punto di vista fisico che da quello dell'obsolescenza tecnologica);
- b) alla eterogeneità dei singoli elementi costitutivi l'immobile;
- c) al valore residuo dei beni stessi al momento della loro eventuale sostituzione;
- d) all'effetto che un uso più o meno intenso può avere sulla loro durata;
- e) al costo della manutenzione.

Per quanto concerne gli edifici del tipo di quelli da valutare e dei loro impianti tecnologici, si verifica che la riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della diminuzione di "utilità", per effetto dell'obsolescenza dei singoli manufatti, sia considerati a sé stanti e sia come elementi integrati nell'intero complesso.

Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti esclusivamente a motivo dell'invecchiamento, poiché ogni elemento non più nuovo presenta, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza, a prescindere dall'utilità fornita, che si presume rimanere invariata rispetto a quella che lo stesso elemento aveva quando era nuovo.

Della vetustà pura, ad esempio, può tenersi conto per ciascun oggetto o elemento determinando il suo costo a nuovo, il numero di anni di durata in efficienza che compete normalmente all'elemento nuovo, del numero rimanente di anni di vita ancora attribuibili all'elemento usurato.

Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti tecnici, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari) la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione. Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

L'obsolescenza invece si verifica allorché il complesso inteso nel suo insieme o in una delle parti che lo compongono, per effetto del progresso tecnologico, possa intendersi superato e sostituibile con un nuovo elemento di più alta efficienza e quindi utilità.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura del decadimento reddituale, e di una avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula:

$$d = [(a+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove  $d$  rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e  $a$  gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

La durata media economica dei vari fabbricati industriali, in riferimento alle diverse caratteristiche e destinazione degli stessi è stata considerata intorno a 80 anni.

Tutto ciò premesso nella tabella che segue sono riportati i conteggi estimativi.

## 8.2. Fonti di informazione

Per la determinazione del valore di costo di ricostruzione a nuovo sono state utilizzate le seguenti fonti: – Ordine Ingegneri di Grosseto, Fonti Ufficiose (dati forniti da tecnici progettisti); – Consulente immobiliare. Per quanto riguarda le aree si è preso come riferimento il valore desunto a partire dalla conoscenza della cubatura edificabile sull'area stessa. (Cfr allegato n. 6)

## 8.3. Valutazione corpi

### Area ricreativa e ristorante

*Stima a costo di ricostruzione deprezzato per vetustà del fabbricato e del valore di mercato dell'area.*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde.

VALUTAZIONE						
Descrizione	Epoche di costruz. di riferimento	Superficie lorda fabb.mq	Costo costr. Unitario Euro/mq	Costo costruzione a nuovo (Euro)	Coefficiente moltiplicativo di deprezzamento	Valore attuale (Euro)
Area Ristoro (P.T./P.1)	2010	87,80	1200,00	105.360,00	0,85	89.556,00
Terrazza scoperta (P.T./P.1)	2010	265,90	150,00	39.885,00	0,85	33.902,25
Deposito sottoscala (P.T./P.1)	2010	34,20	800,00	27.360,00	0,85	23.256,00
Servizi ristorazione, ufficio/spogliatoi (P.S1/F)	2010	209,70	1200,00	251.640,00	0,85	213.894,00
Ristorante (P.S1/P.T.)	2010	207,30	1200,00	248.760,00	0,85	211.446,00
Locale Tecnico (P.S1/P.T.)	2010	39,60	500,00	19.800,00	0,85	16.830,00
C.T. finiture al grezzo	2010	19,10	500,00	9.550,00	0,85	8.117,50
N. 2 Piscine	2010	308,70	300,00	92.610,00	0,85	78.718,50
Area comprensiva di Camminamenti, Aree cementate, Aree a verde residue		3093,00	50,00	154.650,00	1,00	154.650,00
			<b>Totali</b>	<b>949.615,00</b>		<b>830.370,25</b>

N.B. Nella valutazione, come già indicato, non sono comprese le opere necessarie da eseguire (a spese dell'aggiudicatario) per ottenere la sanatoria delle difformità sopra evidenziate e che in ogni caso deve prevedere come condizione essenziale:

- la realizzazione del porticato a copertura della terrazza scoperta sopra il locale ristorante in quanto non risulta rispettato il rapporto tra superfici coperte e quelle scoperte previsto dalle norme di piano;
- la realizzazione, se non esistente, della intercapedine nella parete contro terra del piano seminterrato in corrispondenza dei servizi;
- la realizzazione dell'impianto fotovoltaico e del solare termico.

Nella valutazione è compreso il valore della cubatura edificabile non sfruttata.

- Valore complessivo intero: € 830.370,25  
- Valore complessivo diritto e quota: € 830.370,25

### Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Area ricreativa e ristorante	€ 830.370,25	€ 830.370,25

## 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:

€ 124.555,55

Spese tecniche di regolarizzazione,catastale e urbanistica € **20.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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: € **705.814,70**

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: € **685.814,70**

Relazione lotto 001 creata in data 20/04/2016

Codice documento: E141-15-000073-001

*L'esperto*

**Geom. MARCO DELLA SALA**

## **Allegato n° 13**

Elaborato peritale con OMISSIS.



# TRIBUNALE DI TERNI

( UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI )

## Esecuzione Immobiliare R.G.E. 93/2019

Riunita alla  
R.G.E. 08/2013 ( Ex Orvieto )  
ed alla  
R.G.E. 377/2014  
ed alla  
R.G.E. 73/2015

promossa da:  
**OMISSIS**  
Contro  
**OMISSIS**

1

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Ilaria PALMERI**  
**Custode Giudiziario: Avv.to Riccardo CASAVECCHIA**  
**Esperto: Geom. Marco DELLA SALA**

## **ELABORATO PERITALE** **LOTTO UNICO**

**Esperto: 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*  
*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356974*  
*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

**Terni 30 Dicembre 2020**

## PREMESSA GENERALE

Con riferimento alla nomina a Esperto avvenuta nell'udienza del 06/11/2019, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa. Dott.ssa Ilaria Palmeri, conferiva incarico al sottoscritto Geom. Marco Della Sala con studio in Terni, Viale Bramante 3/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni con il n.661 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni n. 134, di procedere alla stesura dell'Elaborato Peritale di cui alla presente procedura esecutiva.

Con ordinanza in pari data, a scioglimento della riserva assunta, il G.E. riuniva le procedure esecutive pendenti innanzi al Tribunale di Terni ed in particolare la R.G.E. 377/2014 con la R.G.E. 93/2019 e con la Procedura Esecutiva R.G.E. 8/2013 pendente sul ruolo dell'ex Tribunale di Orvieto, in quanto, tutti i beni interessati da tali procedure fanno parte di un unico complesso edilizio accomunato dalle medesime problematiche di natura urbanistica ed edilizia.

Con la medesima ordinanza il G.E. incaricava il sottoscritto Esperto:

- ***“Di rivedere la perizia in considerazione della disposta riunione nell’ottica della formazione di un lotto unico e della migliore risoluzione delle problematiche urbanistiche ed edilizie nonché di quelle infiltrative segnalate dal Custode (tenendo altresì conto che ove il tentativo di vendita (in corso) nella Procedura Esecutiva RGE 73/2015, avente ad oggetto la Club House, (previsto per il prossimo 14.11.2019) vada deserto, verrà valutata la riunione anche della predetta procedura esecutiva), procedendo a stimare i beni nuovi oggetto della Procedura RGE 93/2019”.***

2

Il G.E. Concedeva termine all’Esperto sino a trenta giorni prima dell’udienza fissata per il giorno 29 Aprile 2020.

Si precisa che l’elaborato peritale avrebbe dovuto essere consegnato, come indicato nella disposizione del G.E., entro il 29 Marzo 2020 ( trenta giorni prima dell’udienza fissata per il giorno 29 Aprile 2020), ma, vista l’impossibilità di rispettare le scadenze per la consegna e considerata la difficoltà nello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente in data 24/03/2020 richiedeva una congrua proroga.

Successivamente con le ordinanze relative all’emergenza epidemiologica da Covid-19 ed al lockdown sono state sospese tutte le operazioni peritali.

\_ Successivamente con Ordinanza del 01/07/2020 il G.E. comunicava all’Esperto di aver riunito la R.G.E. 73/2015 alla Procedura Portante R.G.E. 08/2013.

Successivamente, a seguito della reiterata richiesta di proroga depositata dall’Esperto con istanza del 22/09/2020, il G.Es. concedeva proroga per il deposito dell’elaborato peritale fino a trenta giorni prima dell’udienza fissata per il giorno 3 Febbraio 2021 ore 14,30.

Successivamente, con Decreto di Differimento Udienza del G. Es. del 29/12/2020 l'udienza veniva differita al giorno 10 Febbraio 2021 alle ore 14,30, onerando l'Esperto di depositare la relazione di stima almeno trenta giorni prima.

**Tutto ciò premesso, prima di passare alla stesura della presente relazione è necessario precisare che fanno parte della presente Relazione Tecnica, oltre ai beni immobili già trattati nei precedenti elaborati peritali depositati dallo scrivente ed appresso indicati di cui alle procedure esecutive riunite alla presente: R.G.E. 08/2013 - R.G.E. 377/2014 - R.G.E. 73/2015, tutti gli immobili di proprietà della Soc. OMISSIS ubicati in Comune di Ficulle (TR), Strada del Conventaccio, di cui al Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate con la nota n° 5776 del 06/08/2019, consistenti in terreni e porzioni immobiliari urbane di cui alla R.G.E. 93/2019.**

Al fine di dare risposta al quesito, il giorno 11 Dicembre 2019 il sottoscritto Esperto, con la presenza del Custode Giudiziario Avv.to Riccardo Casavecchia, ha effettuato il primo accesso/sopralluogo presso i beni immobili oggetto del pignoramento n° 5776 del 06/08/2019 per cui è in corso l'Esecuzione Immobiliare di che trattasi, al fine di poter avere un quadro complessivo dei beni pignorati costituenti parte della complessiva proprietà della Soc. OMISSIS, effettuando anche una prima sommaria verifica planimetrica sulla scorta delle planimetrie e degli elaborati planimetrici catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate di Terni e nella disponibilità dello scrivente.

Durante il sopralluogo di verifica iniziale, lo scrivente faceva notare al Custode Giudiziario la precarietà dello stato di conservazione e manutenzione in cui versava l'edificio storico, (anch'esso oggetto di esecuzione) denominato " Il Conventaccio " e la necessità della messa in sicurezza dell'area con una recinzione perimetrale e con lo sbarramento della strada di accesso allo stesso. Successivamente, su precisa istanza del Custode Giudiziario, il G.E. conferiva incarico allo scrivente di provvedere per quanto necessario.

Alla data di stesura della presente relazione i lavori previsti sono stati regolarmente eseguiti ed ultimati.

Veniva verificato poi che all'interno del piano interrato del primo complesso edilizio realizzato dalla OMISSIS denominato "Comparto 1" erano presenti alcune delle unità immobiliari inserite nel pignoramento a destinazione Box garage, allo stato inaccessibili per la chiusura dell'intero piano con cancelli carrabili automatici. Si rendeva necessaria allo scopo la presenza dell'Amministratore dell'intero Comparto n°1, Geom. OMISSIS di Ficulle.

In data 23 Dicembre 2019, considerata la complessità dei beni da prendere in esame e le difficoltà riscontrate in precedenza nella procedura 08/2013 (Ex Orvieto), considerato, inoltre, che l'Architetto OMISSIS aveva già eseguito lo studio di fattibilità per l'accertamento di conformità per la sanatoria edilizia delle unità immobiliari oggetto di quella procedura esecutiva, lo scrivente chiedeva al G.E. l'autorizzazione a nominare quale ausiliario esterno e collaboratore dell'Esperto lo stesso Architetto.

In data 31/12/2019 con specifico provvedimento del G.E., lo scrivente veniva autorizzato alla nomina dell'ausiliario.

Successivamente, in data 11/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario, dell'Amministratore del Comparto n°1, della Forza Pubblica e del fabbro per l'apertura delle porte e la sostituzione delle serrature, sono stati effettuati gli accessi all'interno dei box auto e dei magazzini ubicati al piano interrato dello stesso comparto ed oggetto di pignoramento.

E' stato altresì verificato che nell'atto di pignoramento n° 5776 del 06/08/2019, risultava inserita anche la particella **150 sub.44 del Fg.40** del Comune di Ficulle, costituita da un box garage venduto dalla Soc. OMISSIS ai Sig.ri OMISSIS con atto a rogito Notaio OMISSIS di Orvieto del 10/12/2007 Rep. N°18088 e per la quale erroneamente lo stesso Notaio non aveva provveduto alla sua giusta trascrizione.

Veniva stempestivamente egualato il problema al Custode Giudiziario che provvedeva ad informare il G.E.

Successivamente con Ordinanza del 12/03/2020 lo stesso G.E. dichiarava estinto il processo esecutivo RGE 93/2019 limitatamente al suddetto immobile.

Pertanto nella presente elaborato peritale l'immobile sopra indicato non verrà trattato.

Relativamente alle unità immobiliari ubicate al Piano Interrato del Comparto n°1 destinate a Box Auto - posti auto coperti e magazzini, dalle verifiche eseguite è emerso quanto segue. Le unità immobiliari pignorate sono così suddivise:

-N° 18 Box Garage chiusi ( escluso il Box/ Garage identificato con il Sub.44 );

- N° 6 Posti auto coperti;
- N° 2 Magazzini.

- Si precisa che, come già detto, per accedere all'interno dei magazzini e Box Garage per eseguire tutte le verifiche necessarie, le misurazioni necessarie e documentare fotograficamente lo stato dei luoghi, è stato necessario procedere, preventivamente autorizzati dal G.E., in presenza del Custode e dei Carabinieri, con il fabbro all'apertura forzata delle porte ed alla sostituzione delle serrature.

Le unità immobiliari censite come magazzino, identificate con i subalterni nn. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 e all'attualità costituenti un unico locale chiuso da una porta in ferro, non risultano separate fisicamente, così come le due unità immobiliari ad uso posto auto coperto identificate con i subalterni nn. 64 e 65, non risultano separate fisicamente ( Cfr. Elaborato Grafico Tav.2 All.to n°2 )

Si precisa inoltre che i due accessi carrabili al piano interrato risultano protetti da altrettanti cancelli automatici posti ai due limiti esterni della corsia catastalmente identificata nel Fg.40 particella 150 subalterno 87 (Bene Comune Non Censibile). Allo stesso piano è possibile accedere anche da una scala con ingresso dall'esterno.

Relativamente alle unità immobiliari ubicate al Piano Interrato del **Comparto n°2** destinate a Box Auto - posti auto coperti e magazzini, dalle verifiche eseguite è emerso quanto segue.

Le unità immobiliari di che trattasi sono ubicate all'interno di due distinti ampi locali interrati non comunicanti tra loro. Allo stato attuale i due ampi vani interrati risultano liberamente ed autonomamente accessibili in quanto non protetti né da cancelli né da porte carrabili;

-Nel vano più grande non sono state realizzate le tramezzature interne di divisione dei box, come previsto nel progetto ( Cfr. documentazione fotografica All.to n°4 ).

-Per quanto sopra è risultato impossibile eseguire in modo semplificato e speditivo con misure dirette la verifica delle singole unità immobiliari come catastalmente individuate e per questo è stato necessario eseguire un lungo e difficoltoso rilievo di dettaglio di tutto l'interrato.

-Al fine della verifica planimetrica, della esatta consistenza e della verifica del reale possibile utilizzo dei posti auto ( così come censiti e rispetto allo stato di fatto ), vista la presenza di una miriade di pilastri, come sopra detto è stato necessario eseguire un minuzioso rilievo di dettagliato con l'utilizzo di strumentazione elettronica topografica (stazione totale) e con misure geometriche dirette. I rilievi hanno impiegato, oltre al sottoscritto, altri tre collaboratori di studio per cinque intere giornate ed una lunga e minuziosa restituzione grafica fatta in ufficio.

-Stessa problematica si riscontrava anche nel locale più piccolo.( Cfr. Elaborati Grafici Tavv. 1 – 2 All.ti n° 1 - 2 ).

In data 04/01/2020 il sottoscritto provvedeva ad inoltrare al Comune di Ficulle richiesta di accesso atti, al fine di poter visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi ed elaborati progettuali degli immobili di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate.

Successivamente il Comune di Ficulle, nella persona del Geom. OMISSIS comunicava la disponibilità per un accesso agli atti per la verifica dei titoli abilitativi e degli elaborati grafici progettuali di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in epigrafe.

Allo scopo lo scrivente si recava presso il Comune di Ficulle in data 11/02/2020 ed in data 25/02/2020 per prendere visione degli elaborati e dei titoli edilizi messi a disposizione dal Geom. OMISSIS, Tecnico dello stesso Comune e successivamente in data 13/03/2020 di recava di nuovo presso lo stesso Comune per la riconsegna degli elaborati tecnici e dei titoli edilizi dei quale ne era stata fatta eliografica.

In data 30/06/2020 il sottoscritto provvedeva ad inoltrare al Comune di Ficulle richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni di cui sono parte i beni pignorati, acquisto dal Comune di Ficulle in data 03/07/2020.

Successivamente il Comune di Ficulle, nella persona del Geom. OMISSIS comunicava la disponibilità per il ritiro del Certificato richiesto.

Allo scopo lo scrivente si recava presso il Comune di Ficulle in data 30/07/2020 per il ritiro del Certificato messo a disposizione dal Geom. OMISSIS, Tecnico dello stesso Comune.

In via generale gli immobili oggetto del presente elaborato peritale di cui alla R.G.E. 93/2019 sono costituiti da:

- Terreni, in parte con residui di cubatura edificabile, in parte utilizzati per infrastrutture comuni a servizio dell'intero complesso edilizio, in parte agricoli incolti;
- Box Auto/posti auto coperti ubicati ai piani interrati del Comparto n°1 e del Comparto n°2;
- Locali magazzino/cantina ubicati ai piani interrati del Comparto n°1 e del Comparto n°2 ed al Piano Terra del solo Comparto n°2;
- Rudere storico denominato “ Il Conventaccio “

Come già detto, l'elaborato peritale avrebbe dovuto essere consegnato, come indicato nella disposizione del G.E., entro il 29 Marzo 2020 ( trenta giorni prima dell'udienza fissata per il

giorno 29 Aprile 2020), ma, vista l'impossibilità di rispettare le scadenze per la consegna e considerata la difficoltà nello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente in data 24/03/2020 richiedeva una congrua proroga.

Successivamente con le ordinanze relative all'emergenza epidemiologica da Covid-19 ed al lockdown sono state sospese tutte le operazioni peritali.

In conseguenza della sospensione, le operazioni finali di verifica sul posto, fissate dal Custode Giudiziario per il giorno 13 Marzo 2020 con l'ultimo accesso forzoso all'interno del locale risultato completamente tombato ubicato al piano terreno del Comparto n°2 ( Fig. 40 P.Ile 150 Sub. 99 e Sub.100 ), non sono state eseguite.

Lo studio di fattibilità, come richiesto, è stato regolarmente redatto dall'ausiliario e collaboratore dell'Esperto, Architetto OMISSIS, e trasmesso all'Esperto nel mese di Settembre 2020 ( Cfr. All.to n° 8 )

In sintesi, come si evince dalla lettura dello stesso, lo studio di fattibilità redatto ha permesso di accertare che per tutte le unità immobiliari destinate a parcheggi pertinenziali ubicate ai piani interrati sia del Comparto n°1 che del Comparto n°2, esaminati nella loro totalità, allo stato attuale, previa presentazione di una idonea pratica edilizia, che dovrà al momento della presentazione essere definita con l'Ufficio Tecnico comunale, possono essere sanati. Il tutto ferma restando la realizzazione degli interventi edilizi di completamento ed adeguamento previsti nell'elaborato dell'Arch. OMISSIS per i quali è stato determinato il relativo costo in via presuntiva e riportato nell'allegato computo metrico estimativo e fermo restando il perfezionamento della Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al PUA\_CT6, più volte richiamata nelle precedenti relazioni, in assenza della quale non risulterebbe possibile procedere alle sanatorie edilizie né al completamento e/o adeguamento degli interventi sulle varie unità immobiliari esaminate nelle precedenti consulenze e anche nella presente. (Cfr. Studio di fattibilità redatto dall'Arch. OMISSIS del Settembre 2020 – All.to n° 8 ).

Ai fini della sanatoria, è stata ipotizzata, oltre al ripristino dello stato di progetto di tutto il piano interrato con la realizzazione di tramezzature divisorie per la formazione di box/garage, anche la possibilità di suddivisione fisica dei posti auto solo con segnaletica orizzontale a terra.

Avendo poi verificata la fattibilità di questa seconda ipotesi, considerato il notevole risparmio sui costi previsti, si è optato per questa soluzione.

Si precisa che le unità immobiliari censite come magazzini ubicate al piano terreno del Comparto n°2 ed identificate nel **Fig. 40 P.Ile 150 Sub. 99 e Sub.100**, allo stato attuale inaccessibili e da quanto riportato incomplete di ogni grado di finitura interna, risultano essere state realizzate in completa difformità dei titoli edilizi.

Per queste, considerato l'onere di una eventuale sanatoria, l'assorbimento di una cospicua cubatura dal comparto, i costi necessari di completamento, il valore di mercato finale, lo scrivente ritenendole non vendibili ha previsto che le stesse unità immobiliari vengano fisicamente tombate e non utilizzate, catastalmente demolite, quindi non verranno valutate.

Prima di procedere alla stesura dettagliata della presente è necessario premettere, inoltre, quanto segue.

Si precisa inoltre che le due unità immobiliari censite come magazzini, **Fig. 40 P.Ile 150 Sub. 170 e Sub. 171** ubicate la prima al piano terra di mq.8 e la seconda al piano seminterrato mq. 7 (

inserite entrambe nel Corpo 2 – Comparto 2 ) durante le operazioni di sopralluogo e verifica non sono state rintracciate, pertanto in questa fase non vengono valutate e successivamente dovranno essere demolite catastalmente e soppresse.

**RIEPILOGO PRECEDENTI CONSULENZE TECNICHE D’UFFICIO**

- per il Blocco “H”, ricadente all’interno del Comparto n°2, oggetto della Procedura Esecutiva 08/2013 ( Ex Tribunale di Orvieto ), è stato già depositato dallo scrivente presso il Tribunale di Terni in data 18/10/2017 l’elaborato peritale richiesto in quanto per lo stesso è stata presentata al Comune di Ficulles nell’anno 2016 direttamente dalla OMISSIS istanza di variante urbanistica al P.U.A. e di sanatoria edilizia per le unità immobiliari individuate con le lettere H2 – H3 – H4 – H5 – H6 e H7 ( Cfr. elaborato peritale dello scrivente del 16/10/2017);
- per l’unità immobiliare identificata come “D/5” ricadente all’interno del Comparto n°2, oggetto della Procedura Esecutiva 377/2014 Tribunale di Terni, è stato già depositato dallo scrivente presso il Tribunale di Terni in data 10/09/2019 l’elaborato peritale richiesto ad integrazione di quello presentato in precedenza dall’Architetto OMISSIS in data 23/06/2018; (Cfr. elaborato peritale dello scrivente del 09/09/2019);
- per le unità immobiliari ricadenti all’interno del Comparto n°2, Blocchi “D” – “E” – “F” – “G” e posti auto esterni, oggetto della Procedura Esecutiva 08/2013 ( Ex Tribunale di Orvieto), ( Elaborato Peritale seconda parte ) è stato già depositato dallo scrivente presso il Tribunale di Terni in data 24/05/2019 l’elaborato peritale richiesto. ( Cfr. elaborato peritale dello scrivente del 24/05/2019);
- Successivamente in data 01/10/2019, su specifico incarico è stata depositata la risposta al quesito posto dal G.E. in data 28/09/2019 relativo alle infiltrazioni riscontrate dal Custode all’interno di alcune unità immobiliari (Cfr. elaborato peritale dello scrivente del 01/10/2019);
- per l’unità immobiliare identificata come “Club House” ricadente all’interno del Comparto n°4, oggetto della Procedura Esecutiva 73/2015 Tribunale di Terni, è stato già depositato dallo scrivente presso il Tribunale di Terni in data 20/04/2016 l’elaborato peritale richiesto ( Cfr. elaborato peritale dello scrivente del 20/04/2016).

7 \_\_\_\_\_

Come richiesto dal G.E., la presente relazione, è quindi redatta per rispondere al quesito relativo anche alle unità immobiliari facenti parte della Procedura esecutiva n°93/2019 “ .... procedendo a stimare i beni nuovi oggetto della Procedura RGE 93/2019” **nella considerazione della formazione di un unico lotto.**”

**GLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL LOTTO UNICO OGGETTO DI VALUTAZIONE SUDDIVISI PER PROCEDURA RISULTANO I SEGUENTI**

**BENI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 8/2013 R.G. (ex Orvieto)**

RIF. TABELLA DI VALUTAZIONE N°1				
N. ORDINE	IDENT. IMMOBILE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	DESTINAZIONE	PIANO

1	H/2	Fg. 40 p.lla 150 sub 205.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZO	T
			GIARDINI	T-S1
			CANTINA	S1
2	H/3	Fg. 40 p.lla 150 sub 206.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZO	T
			GIARDINI	T-S1
			PORTICO	S1
			CANTINA	S1
3	H/4	Fg. 40 p.lla 150 sub 207.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZO	T
			GIARDINI	T-S1
			PORTICO	S1
			CANTINA	S1
4	H/5	Fg. 40 p.lla 150 sub 208.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZO	T
			GIARDINI	T-S1
			PORTICO	S1
			CANTINE	S1
5	H/6	Fg. 40 p.lla 150 sub 192.	APPARTAMENTO	T-S1
			BALCONE E TERRAZZA	T-S1
			PORTICO	S1
			GIARDINI	T-S1
			CANTINE	S1
6	H/7	Fg. 40 p.lla 150 sub 193.	APPARTAMENTO	T-1
			GIARDINO	T
			CANTINA	S1
7	D/1	Fg. 40 p.lla 150 sub 126.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZO	T
			PORTICO	T
8	D/3	Fg. 40 p.lla 150 sub 161.	APPARTAMENTO	T-1
			TERRAZZO	T
			GIARDINO	T
9	D/4	Fg. 40 p.lla 150 sub 160.	APPARTAMENTO	T-1

			TERRAZZO	T
			GIARDINO	T
10	D/8	Fg. 40 p.lla 150 sub 101.	APPARTAMENTO	T-1
			BALCONE	1
			GIARDINO	T
11	D/9	Fg. 40 p.lla 150 sub 102 graff. p.lla 188 sub 6.	APPARTAMENTO	T-1
			GIARDINO	T
12	E/1	Fg. 40 p.lla 150 sub 184.	APPARTAMENTO	T-1-2
			BALCONE E CORTE	T-1-2
			GIARDINO	1
			PORTICO	1
13	E/5	Fg. 40 p.lla 150 sub 181.	APPARTAMENTO	T-1
			TERRAZZA E BALCONE	T-1
			GIARDINO E VANO SCALA	T
14	E/8	Fg. 40 p.lla 150 sub 182.	APPARTAMENTO	T-1
			TERRAZZA E VANO SCALA	T-1
15	E/9	Fg. 40 p.lla 150 sub 174.	APPARTAMENTO	T-1
			TERRAZZA E CORTE	T
16	F/1	Fg. 40 p.lla 150 sub 196.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZA	T
17	F/3	Fg. 40 p.lla 150 sub 198.	APPARTAMENTO	1-2
			TERRAZZO	1
			GIARDINO+VANO TECNICO	T
			CANTINA	S1
18	F/4	Fg. 40 p.lla 150 sub 199.	APPARTAMENTO	1-2
			TERRAZZO	1
			GIARDINO+VANO TECNICO+VANO SCALA	T
			CANTINA	T
19	F/6	Fg. 40 p.lla 150 sub 201.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZO	T
20	F/8	Fg. 40 p.lla 150 sub 203.	APPARTAMENTO	T
			TERRAZZO	1

			PORTICO	T
			GIARDINO	T
21	G/2	Fg. 40 p.lla 150 sub 176.	APPARTAMENTO	T
			GIARDINO	T
			PORTICO	T
22	G/3	Fg. 40 p.lla 150 sub 177.	APPARTAMENTO	T-1-2
			TERRAZZO	T
23	MAGAZZINO (CATAST. IN CORSO DI COSTR)	Fg. 40 p.lla 150 sub 122.	MAGAZZINO IN CORSO DI COSTRUZIONE	S1
24	POSTI AUTO SCOPERTI	Fg. 40 p.lla 186 dal sub 2 al sub 20	N. 19 POSTI AUTO SCOPERTI (MQ 12,50 CAD.)	T

**BENI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 73/2015 R.G.**

RIF. TABELLA DI VALUTAZIONE N°2			
N. ORDINE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	DESTINAZIONE	PIANO
25	Fg. 40 p.lla 215.	Area Ristoro	(P.T./P.1)
		Terrazza scoperta	(P.T./P.1)
		Deposito sottoscala	(P.T./P.1)
		Servizi ristorazione, ufficio/spogliatoi	(P.S1/P.T.)
		Ristorante	(P.S1/P.T.)
		Locale Tecnico	(P.S1/P.T.)
		C.T. finiture al grezzo	(P.T.)
		N. 2 Piscine	(P.T.)
		Area comprensiva di Camminamenti, Aree cementate, Aree a verde residue	/
		CUBATURA RESIDUA	/

**BENI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 377/2014 R.G.**

RIF. TABELLA DI VALUTAZIONE N°3
---------------------------------

N. ORDINE	IDENT. IMMOBILE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	DESTINAZIONE	PIANO
26	D/5	Fg. 40 p.lla 150 sub 107. (ABITAZIONE D/5)	APPARTAMENTO	P.1-P.2
			TERRAZZO	P.1
			GIARDINO + VANO SCALA	P.1
			PATIO	P.T.
			CANTINE	P.T.
			LOCALE TECNICO	1,2
	/	Fg. 40 p.lla 150 sub 108.	BOX AUTO	P.T.

**NEL DETTAGLIO INVECE, VENGONO DI SEGUITO RIPORTATI GLI IDENTIFICATIVI DEI SINGOLI CORPI CHE COSTITUISCONO LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA 93/2019, I CUI BENI PIGNORATI SONO ANCH'ESSI RICOMPRESI NELL'UNICO LOTTO IN ESAME.**

## **CORPO 1 – COMPARTO EDILIZIO 1**

11

All'attualità i seguenti beni immobili destinati a garage, posti auto coperti e magazzini posti al piano seminterrato, risultano parte di un più ampio complesso edilizio denominato Comparto Edilizio 1 – Strada Conventaccio nel Comune di Ficulle (TR) e risultano censiti al Catasto Fabbricati come segue.

### **BENI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 93/2019 R.G.**

RIF. TABELLA DI VALUTAZIONE N°4			
IDENT. IMMOBILE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	DESTINAZIONE	PIANO
27	Fg. 40 p.lla 150 sub 36	BOX	S1
28	Fg. 40 p.lla 150 sub 38	BOX	S1
29	Fg. 40 p.lla 150 sub 39	BOX	S1
30	Fg. 40 p.lla 150 sub 40	BOX	S1
31	Fg. 40 p.lla 150 sub 41	BOX	S1
32	Fg. 40 p.lla 150 sub 48	BOX	S1
33	Fg. 40 p.lla 150 sub 49	POSTO AUTO	S1

		COPERTO	
34	Fg. 40 p.lla 150 sub 51	BOX	S1
35	Fg. 40 p.lla 150 sub 52	BOX	S1
36	Fg. 40 p.lla 150 sub 53	POSTO AUTO COPERTO	S1
37	Fg. 40 p.lla 150 sub 54	POSTO AUTO COPERTO	S1
38	Fg. 40 p.lla 150 sub 55	BOX	S1
39	Fg. 40 p.lla 150 sub 57-58-59-60-61	MAGAZZINO	S1
40	Fg. 40 p.lla 150 sub 62-63	MAGAZZINO	S1
41	Fg. 40 p.lla 150 sub 64-65	POSTO AUTO COPERTO	S1
42	Fg. 40 p.lla 150 sub 69	POSTO AUTO COPERTO	S1
43	Fg. 40 p.lla 150 sub 70	BOX	S1
44	Fg. 40 p.lla 150 sub 71	BOX	S1
45	Fg. 40 p.lla 150 sub 73	BOX	S1
46	Fg. 40 p.lla 150 sub 74	BOX	S1
47	Fg. 40 p.lla 150 sub 75	BOX	S1
48	Fg. 40 p.lla 150 sub 76	BOX	S1
49	Fg. 40 p.lla 150 sub 77	BOX	S1
50	Fg. 40 p.lla 150 sub 79	BOX	S1
51	Fg. 40 p.lla 150 sub 81	POSTO AUTO COPERTO	S1
52	Fg. 40 p.lla 150 sub 82	BOX	S1
53	Fg. 40 p.lla 150 sub 85	MAGAZZINO	S1

## 1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E BREVE DESCRIZIONE:

**27) BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.36**, cat C/6, cl.3, cons. 14 mq, sup cat. mq 16, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 21,69.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

L'attuale consistenza del box auto risulta minore rispetto a quella catastale, in quanto l'accesso carrabile risulta arretrato di circa 80 cm. rispetto alla planimetria catastale.

**28) BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.38**, cat C/6, cl.3, cons. 12 mq, sup cat. mq 14, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 18,59.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**29) BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.39**, cat C/6, cl.3, cons. 15 mq, sup cat. mq 17, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 23,24.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**30) BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.40**, cat C/6, cl.3, cons. 15 mq, sup cat. mq 17, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 23,24.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

L'attuale consistenza del box auto risulta esatta ma un pilastro strutturale risulta erroneamente individuato in loco.

**31) BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.41**, cat C/6, cl.3, cons. 21 mq, sup cat. mq 23, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 32,54.

Trattasi di un box auto di forma trapezoidale ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**32) BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.48**, cat C/6, cl.3, cons. 15 mq, sup cat. mq 16, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 23,24.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**33) POSTO AUTO COPERTO (CATASTALMENTE BOX AUTO)**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.49**, cat C/6, cl.3, cons. 16 mq, sup cat. mq 18, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 24,79.

Trattasi di un posto auto coperto, in quanto al momento risulta sprovvisto del relativo infisso basculante.

Catastalmente risulta censito come box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**34)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.51**, cat C/6, cl.3, cons. 14 mq, sup cat. mq 16, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 21,69.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

L'attuale consistenza del box auto risulta esatta, ma l'altezza risulta inferiore a quella dichiarata in catasto.

**35)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.52**, cat C/6, cl.3, cons. 14 mq, sup cat. mq 16, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 21,69.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

L'attuale consistenza del box auto risulta esatta, ma l'altezza risulta inferiore a quella dichiarata in catasto.

**36)POSTO AUTO COPERTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.53**, cat C/6, cl.3, cons. 32 mq, sup cat. mq 35, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 49,58.

Trattasi di un doppio posto auto coperto di forma trapezoidale ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

L'attuale consistenza del posto auto risulta esatta, ma l'altezza risulta inferiore a quella dichiarata in catasto.

**37)POSTO AUTO COPERTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.54**, cat C/6, cl.3, cons. 14 mq, sup cat. mq 14, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 21,69.

Trattasi di un posto auto coperto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

L'attuale consistenza del posto auto risulta esatta, ma l'altezza risulta inferiore a quella dichiarata in catasto.

**38)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.55**, cat C/6, cl.3, cons. 16 mq, sup cat. mq 18, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 24,79.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**39)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.57**, cat C/2, cl.2, cons. 21 mq, sup cat. mq 29, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 32,54.

**39)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.58**, cat C/2, cl.2, cons. 16 mq, sup cat. mq 18, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 24,79;

**39)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.59**, cat C/2, cl.2, cons. 16 mq, sup cat. mq 17, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 24,79;

**39)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO - F.40 part.150 sub.60**, cat C/2, cl.2, cons. 16 mq, sup cat. mq 17, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 24,79;

**39)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.61**, cat C/2, cl.2, cons. 16 mq, sup cat. mq 19, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 24,79;

**40)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.62**, cat C/2, cl.2, cons. 10 mq, sup cat. mq 11, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 15,49;

**40)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.63**, cat C/2, cl.2, cons. 11 mq, sup cat. mq 12, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 17,04.

I suddetti beni individuanti con i subalterni dal n.ro 57 al n. 63, risultano orzioni di un ampio locale ad uso magazzino/deposito di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

Le murature di delimitazione dei locali, così come censiti catastalmente, non sono state realizzate.

E' inoltre impropriamente inglobata all'interno del locale ad uso magazzino una porzione di corsia comune a tutti i beni (anche quelli non oggetto di pignoramento), censita catastalmente con il subalterno 87.

Ai fini della valutazione verranno valutate le consistenze così come si come oggi presentano nello stato di fatto rilevato.

**41)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.64**, cat C/2, cl.2, cons. 10 mq, sup cat. mq 11, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 15,49;

**41)PORZIONE DI UN PIU' AMPIO LOCALE AD USO MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.65**, cat C/2, cl.2, cons. 10 mq, sup cat. mq 11, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 15,49.

I suddetti beni individuanti con i subalterni n.ro 64 n.ro 65, ad oggi trattasi di un ampio locale ad uso magazzino/deposito di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale, aperto su un lato e comunicante direttamente con la corsia.

Ai beni si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

Le murature di delimitazione dei locali, così come censiti, non sono state realizzate.

Ai fini della valutazione verranno valutate le consistenze così come si presentano allo stato di fatto rilevato.

**42)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.69**, cat C/6, cl.3, cons. 19 mq, sup cat. mq 21, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 29,44.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**43)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.70**, cat C/6, cl.3, cons. 14 mq, sup cat. mq 16, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 21,69.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**44)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.71**, cat C/6, cl.3, cons. 16 mq, sup cat. mq 18, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 24,79.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**45)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.73**, cat C/6, cl.3, cons. 26 mq, sup cat. mq 28, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 40,28.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**46)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.74**, cat C/6, cl.3, cons. 33 mq, sup cat. mq 36, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 51,13.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**47)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.75**, cat C/6, cl.3, cons. 20 mq, sup cat. mq 21, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 30,99.

Trattasi di un box auto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

L'attuale consistenza del box auto risulta maggiore rispetto a quella catastale di circa 8 mq, in quanto è inglobata all'interno una porzione di camminamento comune a tutti i beni (anche quelli non oggetto di pignoramento, censita catastalmente con il subalterno 87).

L'altezza risulta maggiore a quella dichiarata in catasto.

Ai fini della valutazione verrà valutata la sola consistenza così come censita catastalmente.

**48)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.76**, cat C/6, cl.3, cons. 15 mq, sup cat. mq 16, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 23,24.

Trattasi di un posto auto coperto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**49)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.77**, cat C/6, cl.3, cons. 15 mq, sup cat. mq 16, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 23,24.

Trattasi di un posto auto coperto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**50)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.79**, cat C/6, cl.3, cons. 19 mq, sup cat. mq 21, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 29,44.

Trattasi di un box auto di forma trapezoidale ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

La consistenza immobiliare riportata nell'elaborato planimetrico non è corrispondente a quella censita planimetricamente.

**51)POSTO AUTO COPERTO (CATASTALMENTE BOX AUTO)**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.81**, cat C/6, cl.3, cons. 27 mq, sup cat. mq 29, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 41,83.

Trattasi di un posto auto coperto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

Ai fini della valutazione verrà considerata la reale consistenza e destinazione rilevata allo stato di fatto.

**52)BOX AUTO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.82**, cat C/6, cl.3, cons. 30 mq, sup cat. mq 33, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 46,48.

Trattasi di un posto auto coperto di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**53)MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.85**, cat C/2, cl.2, cons. 6 mq, sup cat. mq 7, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 9,30.

Trattasi di un magazzino deposito di forma rettangolare ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**N.B.: Attualmente l'accesso ai suddetti beni avviene dalla strada pubblica, asfaltata, mediante due rampe di accesso comuni a tutti gli immobili facenti parte del comparto edilizio 1 e del Comparto Edilizio 2.**

**Detto accesso è impropriamente regolamentato da due cancelli scorrevoli in metallo controllati elettricamente posti ai lati est ed ovest del complesso edilizio 1.**

**Altri accessi pedonali avvengono dai sovrastanti camminamenti, con vani scala comuni sovrastanti il complesso edilizio 1, è impropriamente regolamentati da cancelli in metallo.**

**Tutti gli accessi sopra citati, censiti con il Fg. 40 p.lla 150 sub 87, dalle risultanze catastali, si evince che sono di uso comune pro quota di tutti gli immobili costituenti il Comparto edilizio 1 e il Comparto edilizio 2.**

**Attualmente la presenza di chiusure carrabili e pedonali ne permette l'esclusivo utilizzo ai soli immobili costituenti il Comparto Edilizio 1.**

***In proprietà di:***

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

18

---

**3. STATO DI POSSESSO:**

Per lo stato di possesso si rimanda alle relazioni e verbali effettuati dal custode al momento dei vari sopralluoghi in loco.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA  
IONE IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9 )

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Come precedentemente ampiamente illustrato in premessa, allo stato attuale le unità immobiliari costituenti il Comparto 1, **non possono essere considerate vendibili singolarmente.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. (Vedi quanto detto nella Premessa Generale) non ancora efficace ed alla successiva presentazione di molteplici adempimenti, come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch OMISSIS del Settembre 2020 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità dell'Arch. OMISSIS del Settembre 2020 ( Cfr. All.to n° 8 )**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata ( Cfr. All.to n° 8 )**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Relativamente alle unità immobiliari CORPO 1 – COMPARTO EDILIZIO 1, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- L'elaborato planimetrico e l'elenco immobili depositato, per alcuni locali, non risulta allineato con le destinazioni d'uso attualmente rilevate e/o presentano conformazioni grafiche non corrispondenti.
- Le planimetrie catastali, così come individuate catastalmente al precedente punto 1, in parte risultano unite in loco.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica complessiva per variazione catastale DO.C.FA., aggiornando ove necessario le planimetrie, gli elaborati planimetrici e l'elenco immobili, allo stato dei luoghi e comunque in conformità a quanto assentito dal punto di vista edilizio, adempimenti necessari, come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch OMISSIS nel Settembre 2020 ed al quale integralmente si rimanda.

**Oneri totali: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità dell'Arch. OMISSIS del Settembre 2020 ( Cfr. All.to n° 8 )**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Strada Conventaccio Ficulle – Comparto Edilizio 1 è amministrato dallo studio del Geom. OMISSIS.

In data 24/06/2020, il sottoscritto ha trasmesso comunicazione mail circa la sussistenza di vincoli e/o oneri condominiali insoluti, relativi alle suddette unità immobiliari pignorata.

Si rimanda all'allegato 12.

20

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

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA RELAZIONE IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9)

## 7.PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da come certificato con il rilascio della Certificazione Urbanistica con prot. 4183 del 30/07/2020 si riporta quanto segue:

- Visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001;
- visto lo strumento urbanistico vigente;
- visti gli atti d'ufficio;
- visto il decreto del Sindaco in data 14/05/2020;

#### CERTIFICA

*che il terreno posto in Comune di Ficulle, in loc. Conventaccio, distinto al vigente catasto:*

***al foglio n. 40, particella n. 150, ricade in macroaree Tr turistiche sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico ed aree di interesse faunistico; secondo il PRG-0 adottato, le particelle ricadono in zona Ct di espansione turistica;***

*pertanto sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche vigenti di cui al Piano Regolatore comunale, parte strutturale, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 22/04/2009, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale.*

*Con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 22/04/2009 veniva adottato il Piano Regolatore Generale parte Operativa, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale;*

*Che per la zona sono stati approvati un piano urbanistico attuativo, con: -Delibera del Consiglio comunale n. 26 del 11/08/1998 e successivo atto di convenzione urbanistica rep. 9242 del 14/10/2000; -Deliberazione del Consiglio provinciale, n. 27 del 12/07/2007, della Provincia di Terni; -Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/06/2007 e successiva convenzione urbanistica, a Rogito Notaio Dott. OMISSIS Rep.17.714 del 07/08/2007;*

*-Delibera della Giunta Comunale n. 49 del 12/05/2017, convenzione urbanistica da stipulare;*

*Nelle zone che sono state o verranno comunque interessate da interventi di bonifica, qualora subentrino variazioni di destinazione d'uso, varianti ai piani particolareggiati, rilasci di permessi a costruire o SCIA che comportino scenari di esposizione di rischio maggiore, dovrà essere predisposta una analisi di rischio sito specifica (Nel rispetto della L.R. n. 1/2015 e relativo R.R. n. 2/2015).*

*Per quanto non contenuto nel presente certificato si fa espresso rinvio alle norme vigenti.*

**Per ulteriori e più esaustivo inquadramento urbanistico si rimanda allo studio di Fattibilità redatto dall'Arch. OMISSIS del Settembre 2020 ( Cfr. All.to n° 8 )**

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il **COMPLESSO EDILIZIO 1**, a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intero intervento venne suddiviso in più blocchi, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

- Progetto di costruzione di unità a destinazione turistico-residenziale - Lotto 1 – primo stralcio di cui all'istanza di Permesso di Costruire 06/2005 TUR prot. 347 del 18/01/2005;

- In data 28/01/2005, richiesta integrazione documentale con nota del Comune di Ficulle prot. 610;
- Integrazione prot. 878 del 07/02/2005 all'istanza di Permesso di Costruire prot. 347 del 18/01/2005;
- Autorizzazione n. 02/2005/28/V prot. 347 in data 14/02/2005, del Comune di Ficulle ai fini idrogeologici per la realizzazione del Lotto 1;
- Istanza Permesso di Costruire prot. 6656 del 22/12/2006 in variante al Permesso di Costruire 06/2005 TUR prot. 347 del 18/01/2005;
- Permesso di Costruire n. 04/2007/TUR, prot. 6656 per la Trasformazione Urbanistica ed edilizia rilasciato in data 03/02/2007;
- Richiesta Certificato di agibilità prot. 1632 del 29/03/2007 – Blocco B/parte;
- Istanza D.I.A. prot. 1634 del 29/03/2007, per opere interne Blocco B di cui al P.di C. 04/2007/TUR del 03/02/2007;
- Istanza D.I.A. prot. 1727 del 04/04/2007, per opere interne Blocco A2 di cui al P.di C. 04/2007/TUR del 03/02/2007;
- Istanza D.I.A. prot. 1780 del 08/04/2007, per opere interne Blocco C di cui al P.di C. 04/2007/TUR del 03/02/2007;
- Istanza D.I.A. prot. 1783 del 16/04/2007, per opere interne Blocco A3 di cui al P.di C. 04/2007/TUR del 03/02/2007;
- Istanza D.I.A. prot. 2197 del 30/04/2007, per opere interne Blocco A1 di cui al P.di C. 04/2007/TUR del 03/02/2007;
- Tavole prot. 5258 del 18/10/2007
- Permesso di Costruire n. 38/2007/TUR, prot. 1553 per la Trasformazione Urbanistica ed edilizia rilasciato in data 19/10/2007;
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 25/01/2008 a seguito dell'istanza prot. 2199 del 30/04/2007– Blocco A1- Permesso di Costruire 06/2005 TUR del 14/02/2005, Permesso di Costruire n. 04/2007/TUR del 03/02/2007, D.I.A. prot. 2197 del 30/04/2007
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 25/01/2008 a seguito dell'istanza prot. 1729 del 04/04/2007– Blocco A2- Permesso di Costruire 06/2005 TUR del 14/02/2005, Permesso di Costruire n. 04/2007/TUR del 03/02/2007, D.I.A. prot. 1727 del 04/04/2007,
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 25/01/2008 a seguito dell'istanza prot. 1785 del 06/04/2007– Blocco A3- Permesso di Costruire 06/2005 TUR del 14/02/2005, Permesso di Costruire n. 04/2007/TUR del 03/02/2007, D.I.A. prot. 1783 del 06/04/2007,
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 25/01/2008 a seguito dell'istanza prot. 1632 del 29/03/2007– Blocco B- Permesso di Costruire 06/2005 TUR del 14/02/2005, Permesso di Costruire n. 04/2007/TUR del 03/02/2007, D.I.A. prot. 2197 del 30/04/2007
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 25/01/2008 a seguito dell'istanza prot. 1782 del 06/04/2007– Blocco C- Permesso di Costruire 06/2005 TUR del 14/02/2005, Permesso di Costruire n. 04/2007/TUR del 03/02/2007, D.I.A. prot. 1780 del 06/04/2007,
- In data 11/03/2008 prot. 1383 Trasmissione elaborati grafici DIA lotto 1

**Si precisa che tutti i titoli edilizi e Agibilità sopra indicati sono riferiti, come già detto, all'intero intervento del Comparto Edilizio n°1.**

**Si precisa che per il piano interrato destinato a garage/magazzini del Comparto Edilizio n°1 non è mai stata depositata la fine lavori.**

**Limitatamente al Piano Interrato destinato a Garage, non risulta richiesto e/o rilasciato alcun Certificato di Agibilità relativamente ai posti auto, box e magazzini in modo particolare per la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi .**

## **CORPO 2 – COMPARTO EDILIZIO 2**

Prima di procedere alla stesura della relazione tecnica estimativa si precisa che all'attualità i seguenti beni immobili costituiti da garage, posti auto coperti e magazzini, così come pignorati, per la maggior consistenza non sono delimitati ed individuabili visivamente in loco e/o in parte non utilizzabili per motivi tecnici per le destinazioni d'uso previste.

**Si precisa che per il piano interrato destinato a garage/magazzini del Comparto Edilizio n°2 non è mai stata depositata la fine lavori.**

Tutti i beni sono ubicati al piano seminterrato e risultano parte di un più ampio complesso edilizio denominato Comparto Edilizio 2 che si sviluppa per la pendenza su vari livelli seminterrati in Strada Conventaccio nel Comune di Ficulle (TR) e sono individuati come segue.

<b>RIF. TABELLA DI VALUTAZIONE N°4</b>			
<b>IDENT. IMMOBILE</b>	<b>IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>PIANO</b>
<b>54</b>	Fg. 40 p.lla 188 sub 4	MAGAZZINO	S1
<b>55</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 92	POSTO AUTO COPERTO	S1
<b>56</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 94	BOX CON CANTINA	S1
<b>57</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 95	BOX CON CANTINA	S1
<b>58</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 96	BOX CON CANTINA	S1
<b>59</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 97	BOX CON CANTINA	S1
<b>60</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 99 e 100	LOCALE TOMBATO	T
		CORTE	T
<b>61</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 110-111-112-113	SPAZIO COPERTO	S1
<b>62</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 117	POSTO AUTO COPERTO	S1
<b>63</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 118	POSTO AUTO COPERTO	S1
<b>64</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 120	POSTO AUTO COPERTO	S1
<b>65</b>	Fg. 40 p.lla 150 sub 121	POSTO AUTO COPERTO	S1

66	Fg. 40 p.lla 150 sub 124-125	LOCALE RECEPTION - CANTINA	S1
67	Fg. 40 p.lla 150 sub 129/P-130-131	SPAZIO COPERTO	S1
68	Fg. 40 p.lla 150 sub 129/P	SPAZIO COPERTO	S1
69	Fg. 40 p.lla 150 sub 132	POSTO AUTO COPERTO	S1
70	Fg. 40 p.lla 150 sub 133	POSTO AUTO COPERTO	S1
71	Fg. 40 p.lla 150 sub 134/P-	POSTO AUTO COPERTO	S1
72	Fg. 40 p.lla 150 sub 137	POSTO AUTO COPERTO	S1
73	Fg. 40 p.lla 150 sub 139	POSTO AUTO COPERTO	S1
74	Fg. 40 p.lla 150 sub 134/P-141-142-143-144	POSTO AUTO COPERTO	S1
75	Fg. 40 p.lla 150 sub 145-146-147-148	POSTO AUTO COPERTO	S1
76	Fg. 40 p.lla 150 sub 156-157-158	SPAZIO COPERTO	S1
77	Fg. 40 p.lla 150 sub 154-159	SPAZIO COPERTO	S1
78	Fg. 40 p.lla 150 sub 167	POSTO AUTO COPERTO	S1
79	Fg. 40 p.lla 150 sub 170	MAGAZZINO	T
80	Fg. 40 p.lla 150 sub 171	MAGAZZINO	S1

### 1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E BREVE DESCRIZIONE:

#### **Zona garage, posti auto e magazzini lato sud del Comparto Edilizio 2, costituita da:**

**54)MAGAZZINO**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.188 sub.4**, cat C/2, cl.2, cons. 18 mq, sup cat. mq 19, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 27,89.

Trattasi di un magazzino di forma trapezoidale ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune posta sul lato sud.

**55)POSTO AUTO COPERTO** non identificato nel suo perimetro, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.92**, cat C/6, cl.3, cons. 13 mq, sup cat. mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 20,14;

Trattasi di un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune, non identificabile sul posto per la mancanza di segnaletica orizzontale in loco.

**56)BOX AUTO CON CANTINA**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.94**, cat C/6, cl.3, cons. 45 mq, sup cat. mq 51, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 69,72;

Trattasi di un box auto con retrostante cantina di forma trapezoidale ubicati al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**57)BOX AUTO CON CANTINA**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.95**, cat C/6, cl.3, cons. 48 mq, sup cat. mq 51, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 74,37;

Trattasi di un box auto con retrostante cantina di forma rettangolare ubicati al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**58)BOX AUTO CON CANTINA**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.96**, cat C/6, cl.3, cons. 48 mq, sup cat. mq 82, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 74,37;

Trattasi di un box auto con retrostante cantina di forma rettangolare ubicati al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**59)BOX AUTO CON CANTINA**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.97**, cat C/6, cl.3, cons. 38 mq, sup cat. mq 43, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 58,88;

Trattasi di un box auto con cantina di forma trapezoidale ubicati al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio residenziale al quale si accede comodamente mediante dalla corsia e rampa comune.

**Corpo di fabbrica inaccessibile realizzato in aderenza alla zona garage e magazzini lato sud del Comparto Edilizio 2, costituita da:**

**60)LOCALE MAGAZZINO ( ATTUALMENTE TOMBATO ) CON ANTISTANTE CORTE ESCLUSIVA**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.99**, cat C/2, cl.1, cons. 148mq, sup. cat. mq176,Strada Conventaccio SNC (P.S1),Rendita €.191,09;

**60)LOCALE MAGAZZINO (ATTUALMENTE TOMBATO)** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) al **F.40 part.150 sub.100**, cat C/2, cl.2, cons. 8 mq, sup cat. mq 12, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 12,39.

Trattasi di un ampio locale ad uso magazzino di forma trapezoidale irregolare ubicato nel lato sud/ovest del Comparto edilizio 2.

Attualmente detto bene risulta inaccessibile sia dall'esterno che dall'interno, in quanto le aperture esterne presenti sono state chiuse con l'utilizzo di pannellature in cartongesso ed intonacate e tinteggiate.

Ai fini estimativi si è ritenuto opportuno di non valutarli.

**Zona garage, posti auto e magazzini lato nord del Comparto Edilizio 2, costituita da:**

Della presente zona, solo varie porzioni immobiliari della maggior consistenza rilevata, sono oggetto di pignoramento.

**Non essendo gli stessi visivamente individuabili**, a supporto della suddivisione in subalterni che segue, si allega l'elaborato grafico planimetrico redatto dal sottoscritto, (Cfr. Tavv. 1-2 All.ti 1-

2) con evidenziate le zone interessate, con la destinazione d'uso effettivamente presenti e possibilmente utilizzabili, per motivi strutturali e/o di accessibilità.

Si precisa che per i suddetti locali, di seguito non verrà descritta la destinazione d'uso, in quanto non risontrabile sul posto.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR) come segue:

**61)F.40 part.150 sub.110**, cat C/2, cl.3, cons. 7 mq, sup cat. mq 8, Strada Conventaccio SNC (P.T.), Rendita €. 13,01;

**61)F.40 part.150 sub.111**, cat C/2, cl.3, cons. 7 mq, sup cat. mq 9, Strada Conventaccio SNC (P.T) , Rendita €. 13,01;

**61)F.40 part.150 sub.112**, cat C/2, cl.3, cons. 7 mq, sup cat. mq 8, Strada Conventaccio SNC (P.T) , Rendita €. 13,01;

**61)F.40 part.150 sub.113**, cat C/2, cl.3, cons. 6 mq, sup cat. mq 6, Strada Conventaccio SNC (P.T) , Rendita €. 11,16;

**62)F.40 part.150 sub.117**, cat C/6, cl.4, cons. 12 mq, sup cat. mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) , Rendita €. 22,31;

**63)F.40 part.150 sub.118**, cat C/6, cl.4, cons. 23 mq, sup cat. mq 30, Strada Conventaccio SNC (P.T), Rendita €. 42,76;

**64)F.40 part.150 sub.120**, cat C/6, cl.4, cons. 12 mq, sup cat. mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T), Rendita €. 22,31;

**65)F.40 part.150 sub.121**, cat C/6, cl.4, cons. 12 mq, sup cat. mq 12, Strada Conventaccio SNC (P.T), Rendita €. 22,31;

**66)F.40 part.150 sub.124**, cat C/2, cl.3, cons. 30 mq, sup cat. mq 39, Strada Conventaccio SNC (P.T), Rendita €. 55,78;

**66)F.40 part.150 sub.125**, cat C/2, cl.3, cons. 34 mq, sup cat. mq 39, Strada Conventaccio SNC (P.T), Rendita €. 63,21;

**67)F.40 part.150 sub.129/parte**, cat C/6, cl.3, cons. 44 mq, sup cat. mq 56, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 68,17;

**67)F.40 part.150 sub.130**, cat C/2, cl.2, cons. 3 mq, sup cat. mq 5, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 4,65;

**67)F.40 part.150 sub.131**, cat C/6, cl.3, cons. 30 mq, sup cat. mq 39, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 46,48;

**68)F.40 part.150 sub.129/parte**, cat C/6, cl.3, cons. 44 mq, sup cat. mq 56, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 68,17;

**69)F.40 part.150 sub.132**, cat C/6, cl.3, cons. 48 mq, sup cat. mq 58, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 74,37;

**70)F.40 part.150 sub.133**, cat C/6, cl.3, cons. 50 mq, sup cat. mq 56, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 77,47;

**71)F.40 part.150 sub.134/parte**, cat C/6, cl.3, cons. 170mq, sup cat. Mq 193, Str. Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 263,39;

**72)F.40 part.150 sub.137**, cat C/6, cl.3, cons. 45 mq, sup cat. mq 49, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 69,72;

**73)F.40 part.150 sub.139**, cat C/6, cl.3, cons. 35 mq, sup cat. mq 37, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 54,23;

- 74)F.40 part.150 sub.134/parte**, cat C/6, cl.3, cons. 170mq, sup cat. Mq 193, Str. Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 263,39;
- 74)F.40 part.150 sub.141**, cat C/6, cl.3, cons. 28 mq, sup cat. mq 32, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 43,38;
- 74)F.40 part.150 sub.142**, cat C/6, cl.3, cons. 24 mq, sup cat. mq 28, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 37,18;
- 74)F.40 part.150 sub.143**, cat C/6, cl.3, cons. 21 mq, sup cat. mq 24, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 32,54;
- 74)F.40 part.150 sub.144**, cat C/6, cl.3, cons. 29 mq, sup cat. mq 34, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 44,93;
- 75)F.40 part.150 sub.145**, cat C/6, cl.3, cons. 33 mq, sup cat. mq 35, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 51,13;
- 75)F.40 part.150 sub.146**, cat C/6, cl.3, cons. 23 mq, sup cat. mq 24, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 35,64;
- 75)F.40 part.150 sub.147**, cat C/6, cl.3, cons. 28 mq, sup cat. mq 33, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 43,38;
- 75)F.40 part.150 sub.148**, cat C/6, cl.3, cons. 33 mq, sup cat. mq 35, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 51,13;
- 76)F.40 part.150 sub.156**, cat C/6, cl.3, cons. 36 mq, sup cat. mq 39, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 55,78;
- 76)F.40 part.150 sub.157**, cat C/6, cl.3, cons. 18 mq, sup cat. mq 22, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 27,89;
- 76)F.40 part.150 sub.158**, cat C/2, cl.2, cons. 81 mq, sup cat. mq 88, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 125,50;
- 77)F.40 part.150 sub.154**, cat C/2, cl.2, cons. 18 mq, sup cat. mq 22, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 27,89;
- 77)F.40 part.150 sub.159**, cat C/2, cl.2, cons. 31 mq, sup cat. mq 37, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 48,03;
- 78)F.40 part.150 sub.167**, cat C/6, cl.4, cons. 80 mq, sup cat. mq 91, Strada Conventaccio SNC (P.T), Rendita €. 148,74;
- 79)F.40 part.150 sub.170**, cat C/2, cl.3, cons. 8 mq, sup cat. mq 10, Strada Conventaccio SNC (P.T), Rendita €. 14,87;
- 80)F.40 part.150 sub.171**, cat C/2, cl.3, cons. 7 mq, sup cat. mq 10, Strada Conventaccio SNC (P.S1), Rendita €. 13,01;

**N.B.: Attualmente l'accesso ai suddetti beni avviene dalla strada pubblica asfaltata mediante due rampe di accesso comuni a tutti gli immobili facenti parte del presente comparto edilizio e del Comparto Edilizio 2.**

**Tali accessi sopra citati, sono censiti con il Fg. 40 p.lla 150 sub 87, dalle risultanze catastali, si evince che sono di uso comune pro quota di tutti gli immobili costituenti il Comparto edilizio 1 e il Comparto edilizio 2.**

***In proprietà di:***

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Per lo stato di possesso si rimanda alle relazioni e verbali effettuati dal custode al momento dei vari sopralluoghi in loco.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

*4.2.2. Pignoramenti:*

*4.2.3. Altre trascrizioni*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA  
RELAZIONE IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9 )

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Come precedentemente ampiamente illustrato in premessa, allo stato attuale le unità immobiliari costituenti il Comparto 2, **non possono essere considerate vendibili singolarmente.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. (Vedi quanto detto nella Premessa Generale) non ancora efficace ed alla successiva presentazione di molteplici adempimenti, come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch OMISSIS nel Settembre 2020 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità dell'Arch. OMISSIS del Settembre 2020 ( Cfr. Allegato n° 8 )**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata ( Cfr. Allegato n° 8 )**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente alle unità immobiliari CORPO 2 – COMPARTO EDILIZIO 2, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Gli elaborati grafici planimetrici e l'elenco immobili depositato, per i locali pignorati, non risultano conformi le destinazioni d'uso attualmente rilevate e/o presentano conformazioni grafiche non corrispondenti.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica complessiva per variazione catastale DO.C.FA., aggiornando ove necessario le planimetrie, gli elaborati planimetrici e l'elenco immobili, allo stato dei luoghi e comunque in conformità a quanto assentito dal punto di vista edilizio, adempimenti necessari, come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch OMISSIS nel Settembre 2020 ed al quale integralmente si rimanda.

**Oneri totali: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità dell'Arch. OMISSIS del Settembre 2020 ( Cfr. Allegato n°8 )**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Strada Conventaccio Ficulle – Comparto Edilizio 2 è amministrato dallo studio dell'Avvocato Luca Valentinotti.

In data 24/06/2020, il sottoscritto ha trasmesso comunicazione mail circa la sussistenza di vincoli e/o oneri condominiali insoluti, relativi alle suddette unità immobiliari pignorate.

A tutt'oggi non si è ricevuta dall'Amministratore, alcuna risposta in merito.

Pertanto verranno presi in esame gli insoluti condominiali riferiti all'intera consistenza di proprietà della OMISSIS comunicati allo scrivente dallo stesso Amministratore e riportati nella Tabella Riepilogativa allegata.

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

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA  
RELAZIONE IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9)

30

## 7.PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da come certificato con il rilascio della Certificazione Urbanistica con prot. 4183 del 30/07/2020 si riporta quanto segue:

- Visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001;
- visto lo strumento urbanistico vigente;
- visti gli atti d'ufficio;
- visto il decreto del Sindaco in data 14/05/2020;

**CERTIFICA**

*che i terreni posti in Comune di Ficulle, in loc. Conventaccio, distinti al vigente catasto:*

***al foglio n. 40, particelle n. 150 e 188, ricadono in macroaree Tr turistiche sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico ed aree di interesse faunistico; secondo il PRG-0 adottato, le particelle ricadono in zona Ct di espansione turistica;***

*pertanto sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche vigenti di cui al Piano Regolatore comunale, parte strutturale, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 22/04/2009, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale.*

*Con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 22/04/2009 veniva adottato il Piano Regolatore Generale parte Operativa, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale;*

*Che per la zona sono stati approvati un piano urbanistico attuativo, con: -Delibera del Consiglio comunale n. 26 del 11/08/1998 e successivo atto di convenzione urbanistica rep. 9242 del 14/10/2000; -Deliberazione del Consiglio provinciale, n. 27 del 12/07/2007, della Provincia di Terni; -Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/06/2007 e successiva convenzione urbanistica, a Rogito Notaio Dott. OMISSIS Rep.17.714 del 07/08/2007;*

*-Delibera della Giunta Comunale n. 49 del 12/05/2017, convenzione urbanistica da stipulare;*

*Nelle zone che sono state o verranno comunque interessate da interventi di bonifica, qualora subentrino variazioni di destinazione d'uso, varianti ai piani particolareggiati, rilasci di permessi a costruire o SCIA che comportino scenari di esposizione di rischio maggiore, dovrà essere predisposta una analisi di rischio sito specifica (Nel rispetto della L.R. n. 1/2015 e relativo R.R. n. 2/2015).*

*Per quanto non contenuto nel presente certificato si fa espresso rinvio alle norme vigenti.*

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per quanto attiene l'inquadramento edilizio degli immobili costituenti il Comparto Edilizio 2, si rimanda integralmente allo Studio di Fattibilità redatto dall'Arch. OMISSIS del Febbraio 2019.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle, si rileva che per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio, a livello schematico, la presentazione dei vari titoli edilizi dell'intero intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H".

Ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi, e di seguito vengono riepilogati e riassunti solo alcuni di quelli reperiti, che interessano i beni oggetto della presente procedura, e sono così individuati:

- Permesso di Costruire n. 31/2006/TUR PROT. 2157 DEL 13/04/2006;
- Permesso di Costruire n. 32/2006/TUR PROT. 4626 DEL 30/08/2006;
- Autorizzazione ai sensi dell'Art. 6 L.R. 28/2001 e successive n. 07/2006/28V prot. 4674 del 01/09/2006;
- Permesso di Costruire n. 37/2007/TUR PROT. 3672 DEL 20/07/2007;
- Istanza prot. 4191 del 20/ago/2007 Aggiornamenti progetto edifici D-E-G – prot. 3672 del 20/07/2007;
- Istanza prot. 5218 del 17/ott/2007 Aggiornamenti progetto edifici D-E-G;
- Permesso di Costruire n. PROT. 2385 DEL 26/apr/2008, realizzazione blocchi F-H già autorizzati con Permesso di Costruire n. 37/2007/TUR;
- Permesso di Costruire n. 14/2008/TUR PROT. 1734 DEL 29/03/2008, realizzazione blocco F (residuo) ed H;
- DIA prot. 7469 del 23/nov/2009, variante in corso d'opera blocco D;
- DIA prot. 7925 del 17/dic/2009, variante in corso d'opera blocco E-G;
- Istanza prot. 747 del 04/feb/2010 Aggiornamenti progetto edifici E-G;
- Scia prot. 6100 del 15/ott/2010, cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione blocco H.
- **Si precisa che per il piano interrato destinato a garage/magazzini del Comparto Edilizio n°2 non è mai stata depositata la fine lavori.**
- **Limitatamente al Piano Interrato destinato a Garage, non risulta richiesto e/o rilasciato alcun Certificato di Agibilità relativamente ai posti auto, box e magazzini in modo particolare per la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi .**

## **CORPO 3 – FABBRICATO DIRUTO**

### **“EDIFICIO IL CONVENTACCIO”**

All'attualità il seguente bene immobile, costituito da un edificio diruto, denominato “Il Conventaccio”, risulta parte del Comparto Edilizio 3, ubicato in Strada Conventaccio nel Comune di Ficulle (TR) e risulta censito al Catasto Fabbricati come segue.

<b>RIF. TABELLA DI VALUTAZIONE N°4</b>		
<b>IDENT. IMMOBILE</b>	<b>IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>81</b>	Fg. 40 p.lla 20	RUDERE DEL CONVENTACCIO

### 1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E BREVE DESCRIZIONE:

Trattasi di uno storico edificio denominato Conventaccio, attualmente diruto e di forma quadrata, con annessa corte esclusiva, detta consistenza immobiliare è sita in **Comune di Ficulle (TR)** e censita al Catasto Terreni al

**81)F.40 part.20**, Fabbricato Diruto di mq 1.350, R.D. €. / – R.A. €. /;

#### *In proprietà di:*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

### 3.STATO DI POSSESSO:

Attualmente detto fabbricato risulta inagibile e pericolante.

Per questo si è reso necessario provvedere con urgenza alla messa in sicurezza generale dell'area, recintando il fabbricato interamente nel suo perimetro e impedendo l'accesso a persone non autorizzate.

#### **4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

*4.1.3.Atti di asservimento urbanistico:*

*4.1.4.Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

*4.2.2. Pignoramenti:*

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA  
RELAZIONE IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9 )

34

##### **4.3.Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla consultazione dei titoli edilizi reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ficulle, essendo l'edificio di edificazione remota non esistono titoli abilitativi originari, ma solo pratiche edilizie di messa in sicurezza e consolidamento della fortezza.

Si rileva inoltre pratiche edilizie di recupero dell'edificio presentate negli anni 2010/2012.

Detti interventi non sono stati mai realizzati ed il titolo abilitativo ad oggi risulterebbe scaduto.

Ad oggi quindi non si rilevano difformità.

*4.3.2. Conformità catastale:*

Dalla consultazione della documentazione catastale in atti non si rilevano difformità.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile in questione non è parte di alcun condominio.

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

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA RELAZIONE  
IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9 )

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da come certificato con il rilascio della Certificazione Urbanistica con prot. 4183 del 30/07/2020 si riporta quanto segue:

- Visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001;- visto lo strumento urbanistico vigente;- visti gli atti d'ufficio;
- visto il decreto del Sindaco in data 14/05/2020;

#### **CERTIFICA**

*che il terreno posto in Comune di Ficulle, in loc. Conventaccio, distinto al vigente catasto al foglio n. 40, particella n. 20 ricade in macroarea Tr turistiche sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico ed aree di interesse faunistico; secondo il PRG-0 adottato, le particelle ricadono in zona Ct di espansione turistica; pertanto sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche vigenti di cui al Piano Regolatore comunale, parte strutturale, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 22/04/2009, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale.*

*Con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 22/04/2009 veniva adottato il Piano Regolatore Generale parte Operativa, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale;*

*Che per la zona sono stati approvati un piano urbanistico attuativo, con: -Delibera del Consiglio comunale n. 26 del 11/08/1998 e successivo atto di convenzione urbanistica rep. 9242 del 14/10/2000; -Deliberazione del Consiglio provinciale, n. 27 del 12/07/2007, della Provincia di Terni; -Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/06/2007 e successiva convenzione urbanistica, a Rogito Notaio Dott. OMISSIS Rep.17.714 del 07/08/2007;*

*-Delibera della Giunta Comunale n. 49 del 12/05/2017, convenzione urbanistica da stipulare;*

*Nelle zone che sono state o verranno comunque interessate da interventi di bonifica, qualora subentrino variazioni di destinazione d'uso, varianti ai piani particolareggiati, rilasci di permessi a costruire o SCIA che comportino scenari di esposizione di rischio maggiore, dovrà essere predisposta una analisi di rischio sito specifica (Nel rispetto della L.R. n. 1/2015 e relativo R.R. n. 2/2015).*

*Per quanto non contenuto nel presente certificato si fa espresso rinvio alle norme vigenti.*

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

#### **CONSOLIDAMENTO FABBRICATO CONVENTACCIO - FG. 40 P.LLA 20 – ANNO 14/2010/d**

- D.I.A. prot. 3845 del 11/06/2010, esaminata dalla Commissione Edilizia in pari data prat. n. 40/2010, relativa al consolidamento della fortezza Conventaccio
- D.I.A. integrativa prot. 4137 del 23/06/2010, esaminata dalla Commissione Edilizia in pari data prat. n. 40/2010, relativa al consolidamento della fortezza Conventaccio

#### **RECUPERO EDILIZIO ARCHITETTONICO FABBRICATO CONVENTACCIO - FG. 40 P.LLA 20 – ANNO 67/2010/p**

- Istanza Permesso di Costruire prot. 7317 del 24/12/2010 esaminata dalla Commissione Edilizia in data 29/02/2012, pratica 06/2012, relativa al progetto architettonico per il recupero dell'edificio denominato Conventaccio;
- Istanza Permesso di Costruire integrazione prot. 4482 del 08/10/2011 esaminata dalla Commissione Edilizia in data 29/02/2012, pratica 06/2012, relativa al progetto architettonico per il recupero dell'edificio denominato Conventaccio come da richiesta del Comune prot. 18/e del 26/07/2011;
- Richiesta del Comune di Ficulle per ulteriori adempimenti di cui alla nota prot. 5402 del 24/10/2011;
- Risposta della OMISSIS con nota prot. 5738 del 10/11/2011 alla nota prot. 5402 del 24/10/2011;
- Richiesta del Comune di Ficulle per ulteriori adempimenti di cui alla nota prot. 40 del 04/01/2012;
- In data 06/02/2012 con prot. 602 trasmessa Autocertificazione di conformità del progetto alle normative igienico sanitarie;
- In data 06/02/2012 con prot. 616 trasmessa ulteriore integrazione del progetto architettonico per il recupero dell'edificio denominato Conventaccio.

#### **DISSESTI FABBRICATO CONVENTACCIO - FG. 40 P.LLA 20 – ANNO 2018**

- In data 04/09/2018 Comunicazione PEC del Comune di Ficulle per richiesta verifica strutture e monitoraggio dell'immobile denominato Conventaccio, a seguito della PEC dei VVFF del 31/08/2018 per dissesti statici.

## CORPO 4 – TERRENI

All'attualità i seguenti beni, costituiti da terreni, risultano parte dell'intero intervento edilizio, realizzato in Strada Conventaccio nel Comune di Ficulle (TR) e risultano distinti al Catasto Terreni come segue.

<b>RIF. TABELLA DI VALUTAZIONE N°5</b>				
<b>N. ORDINE</b>	<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>			<b>DESTINAZIONE D'USO</b>
	<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUP CAT. MQ</b>	
<b>82</b>	40	20	1350	<b>TERRENI IN ZONA CT DI ESPANSIONE TURISTICA</b>
<b>83</b>	40	35	13640	
<b>84</b>	40	64	2740	
<b>85</b>	40	129	200	
<b>86</b>	40	131	3344	
<b>87</b>	40	133	468	
<b>88</b>	40	136	13	
<b>89</b>	40	139	6	
<b>90</b>	40	142	100	
<b>91</b>	40	149	4	
<b>92</b>	40	152	9133	
<b>93</b>	40	156	123	
<b>94</b>	40	180	179	
<b>95</b>	40	181	12	
<b>96</b>	40	157	2512	
<b>97</b>	40	158	78	
<b>98</b>	40	159	1564	
<b>99</b>	40	160	1154	
<b>100</b>	40	161	179	
<b>101</b>	40	162	1032	
<b>102</b>	40	163	599	
<b>103</b>	40	165	119	
<b>104</b>	40	166	397	
<b>105</b>	40	168	263	
<b>106</b>	40	169	2502	
<b>107</b>	40	170	553	
<b>108</b>	40	171	385	
<b>109</b>	40	175	65	
<b>110</b>	40	177	17	
<b>111</b>	40	179	399	
<b>112</b>	40	184	1410	
<b>113</b>	40	185	850	
<b>114</b>	40	18	3620	
<b>115</b>	40	190	13490	
<b>116</b>	40	191	3016	
<b>117</b>	40	192	1105	
<b>118</b>	40	193	518	
<b>119</b>	40	194	503	

120	40	195	9630
121	40	196	2290
122	40	197	21510
123	40	199	113
124	40	201	1028
125	40	203	954
126	40	205	56
127	40	207	2
128	40	209	710
129	40	210	165
130	40	212	43
131	40	213	41
132	40	216	968
133	40	186	564
134	40	215	3093

1)

I

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE E BREVE DESCRIZIONE:**

Trattasi di terreni, in parte con residui di cubatura edificabile, in parte utilizzati per infrastrutture comuni a servizio dell'intero complesso edilizio, in parte terreni agricoli incolti.

Le consistenze immobiliari pignorate sono site in **Comune di Ficulle (TR)** e distinte al Catasto Terreni:

38

- 82)F.40 part.20, ENTE URBANO, di mq 1.350 (Superficie scoperta);
- 83)F.40 part.35, SEMINATIVO ARBORATO, cl.4, di mq 13.640, R.D. € 35,22 – R.A. € 35,22;
- 84)F.40 part.64, BOSCO CEDUO, cl.4, di mq 2.740, R.D. € 0,99 – R.A. € 0,28;
- 85)F.40 part.129, BOSCO MISTO, cl.2, di mq 200, R.D. € 0,21 – R.A. € 0,04;
- 86)F.40 part.131, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 3.344, R.D. € 0,86 – R.A. € 0,17;
- 87)F.40 part.133, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 468, R.D. € 0,12 – R.A. € 0,02;
- 88)F.40 part.136, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 13, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
- 89)F.40 part.139, ULIVETO, cl.3, di mq 6, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
- 90)F.40 part.142, ULIVETO, cl.3, di mq 100, R.D. € 0,21 – R.A. € 0,07;
- 91)F.40 part.149, SEMINATIVO, cl.4, di mq 4, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
- 92)F.40 part.152, SEMINATIVO, cl.4, di mq 9.133, R.D. € 21,23 – R.A. € 180,01;
- 93)F.40 part.156, SEMINATIVO, cl.4, di mq 123, R.D. € 0,29 – R.A. € 0,25;
- 94)F.40 part.180, SEMINATIVO, cl.4, di mq 179, R.D. € 0,42 – R.A. € 0,37;
- 95)F.40 part.181, SEMINATIVO, cl.4, di mq 12, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
- 96)F.40 part.157, BOSCO MISTO, cl.2, di mq 2.512, R.D. € 2,59 – R.A. € 0,52;
- 97)F.40 part.158, BOSCO MISTO, cl.2, di mq 78, R.D. € 0,08 – R.A. € 0,02;
- 98)F.40 part.159, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 1.564, R.D. € 0,04 – R.A. € 0,08;
- 99)F.40 part.160, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 1.154, R.D. € 0,30 – R.A. € 0,06;
- 100)F.40 part.161, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 179, R.D. € 0,05 – R.A. € 0,01;

- 101)F.40 part.162, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 1.032, R.D. € 0,27 – R.A. € 0,05;  
102)F.40 part.163, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 599, R.D. € 0,15 – R.A. € 0,03;  
103)F.40 part.165, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 119, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,01;  
104)F.40 part.166, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 397, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,02;  
105)F.40 part.168, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 263, R.D. € 0,07 – R.A. € 0,01;  
106)F.40 part.169, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 2.502, R.D. € 0,65 – R.A. € 0,13;  
107)F.40 part.170, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 553, R.D. € 0,14 – R.A. € 0,03;  
108)F.40 part.171, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 385, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,02;  
109)F.40 part.175, ULIVETO, cl.3, di mq 65, R.D. € 0,13 – R.A. € 0,05;  
110)F.40 part.177, ULIVETO, cl.3, di mq 17, R.D. € 0,04 – R.A. € 0,01;  
111)F.40 part.179, ULIVETO, cl.3, di mq 399, R.D. € 0,82 – R.A. € 0,29;  
112)F.40 part.184, SEMINATIVO, cl.4, di mq 1.410, R.D. € 3,28 – R.A. € 2,91;  
113)F.40 part.185, SEMINATIVO, cl.4, di mq 850, R.D. € 1,98 – R.A. € 1,76;  
114)F.40 part.18, SEMINATIVO, cl.4, di mq 3.620, R.D. € 8,41 – R.A. € 7,48;  
115)F.40 part.190, SEMINATIVO, cl.4, di mq 13.490, R.D. € 31,35 – R.A. € 27,87;  
116)F.40 part.191, SEMINATIVO, cl.4, di mq 3.016, R.D. € 7,01 – R.A. € 6,23;  
117)F.40 part.192, SEMINATIVO, cl.4, di mq 1.105, R.D. € 2,57 – R.A. € 2,28;  
118)F.40 part.193, SEMINATIVO, cl.4, di mq 518, R.D. € 1,20 – R.A. € 1,07;  
119)F.40 part.194, SEMINATIVO, cl.4, di mq 503, R.D. € 1,17 – R.A. € 1,04;  
120)F.40 part.195, ULIVETO, cl.3, di mq 9.630, R.D. € 19,89 – R.A. € 6,96;  
121)F.40 part.196, ULIVETO, cl.3, di mq 2.290, R.D. € 4,73 – R.A. € 1,66;  
122)F.40 part.197, SEMINATIVO, cl.4, di mq 21.510, R.D. € 49,99 – R.A. € 44,44;  
123)F.40 part.199, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 113, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,01;  
124)F.40 part.201, ULIVETO, cl.3, di mq 1.028, R.D. € 2,12 – R.A. € 0,74;  
125)F.40 part.203, ULIVETO, cl.3, di mq 954, R.D. € 1,97 – R.A. € 0,69;  
126)F.40 part.205, ULIVETO, cl.2, di mq 56, R.D. € 0,12 – R.A. € 0,04;  
127)F.40 part.207, SEMINATIVO, cl.4, di mq 2, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;  
128)F.40 part.209, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.U, di mq 710, R.D. € 0,18 – R.A. € 0,04;  
129)F.40 part.210, PASCOLO CESPUGLIATO, cl.4, di mq 165, R.D. € 0,04 – R.A. € 0,01;  
130)F.40 part.212, ULIVETO, cl.3, di mq 43, R.D. € 0,09 – R.A. € 0,03;  
131)F.40 part.213, ULIVETO, cl.3, di mq 41, R.D. € 0,08 – R.A. € 0,03;  
132)F.40 part.216, ULIVETO, cl.3, di mq 968, R.D. € 2,00 – R.A. € 0,07;  
133) F.40 part.186, ENTE URBANO, di mq 564 (bene censito al Catasto fabbricati nell'ambito della es. imm. 8/2013 ex orvieto, che si riporta per completezza);  
134) F.40 part.215, ENTE URBANO, di mq 3093 (bene censito al Catasto fabbricati nell'ambito della es. imm. 73/2015, che si riporta per completezza).

***In proprietà di:***

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3 STATO DI POSSESSO:

I terreni di che trattasi ubicati in Comune di Ficulle, loc. Conventaccio, come ampiamente detto in premessa, sono residui della lottizzazione denominata CT di espansione turistica Conventaccio, in parte utilizzati per infrastrutture comuni a servizio dell'intero complesso edilizio, in parte agricoli incolti.

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA RELAZIONE IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9 )

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non necessita.

Per la conformità relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzata su parte dei suddetti terreni si rimanda allo studio di fattibilità redatto dall'Arch. OMISSIS.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dalla consultazione della documentazione catastale in atti non si rilevano difformità.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile in questione non è parte di alcun condominio.

### **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

PER LA RISPOSTA AL PRESENTE PUNTO SI RIMANDA ALL' ALLEGATA RELAZIONE IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE ( Cfr. All.to 9 )

## 7.PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da come certificato con il rilascio della Certificazione Urbanistica con prot. 4183 del 30/07/2020 si riporta quanto segue:

- Visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001;
- visto lo strumento urbanistico vigente;
- visti gli atti d'ufficio;
- visto il decreto del Sindaco in data 14/05/2020;

#### CERTIFICA

*che i terreni posti in Comune di Ficulle, in loc. Conventaccio, distinti al vigente catasto: al foglio n. 40, particelle n.ri 35-129-131-133-136-139-142-149-150 152/parte-156-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-180-181-184-185-188-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212- 213-215-216, ricadono in macroaree Tr turistiche sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico ed aree di interesse faunistico; secondo il PRG-0 adottato, le particelle ricadono in zona Ct di espansione turistica; al foglio n. 40, particelle n.ri 18-152/residuo ricadono in zone Em marginali ordinarie sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, rispetto stradale ed aree di interesse faunistico; al foglio n. 40, particella n. 64 ricade in macroarea Tr turistiche boscata sottoposta ai seguenti vincoli: idrogeologico ed aree di interesse faunistico; secondo il PRG-0 adottato, le particelle ricadono in zona Ct di espansione turistica;*

*pertanto sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche vigenti di cui al Piano Regolatore comunale, parte strutturale, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 22/04/2009, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale.*

*Con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 22/04/2009 veniva adottato il Piano Regolatore Generale parte Operativa, le cui norme sono riportate negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale;*

*Che per la zona sono stati approvati un piano urbanistico attuativo, con: -Delibera del Consiglio comunale n. 26 del 11/08/1998 e successivo atto di convenzione urbanistica rep. 9242 del 14/10/2000; -Deliberazione del Consiglio provinciale, n. 27 del 12/07/2007, della Provincia di Terni; -Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/06/2007 e successiva convenzione urbanistica, a Rogito Notaio Dott. OMISSIS Rep.17.714 del 07/08/2007;*

*-Delibera della Giunta Comunale n. 49 del 12/05/2017, convenzione urbanistica da stipulare;*

*Nelle zone che sono state o verranno comunque interessate da interventi di bonifica, qualora subentrino variazioni di destinazione d'uso, varianti ai piani particolareggiati, rilasci di permessi a costruire o SCIA che comportino scenari di esposizione di rischio maggiore, dovrà essere predisposta una analisi di rischio sito specifica (Nel rispetto della L.R. n. 1/2015 e relativo R.R. n. 2/2015).*

*Per quanto non contenuto nel presente certificato si fa espresso rinvio alle norme vigenti.*

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per quanto attiene l'inquadramento edilizio dei terreni di che trattasi si rimanda integralmente allo Studio di Fattibilità redatto dall'Arch. OMISSIS.

## SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO LOTTO UNICO

La situazione edilizia-urbanistica nella fattispecie è particolarmente importante da descrivere sia per stabilire la commerciabilità del compendio riunito in un unico lotto sia per giustificare la valutazione che segue.

Per i singoli corpi si rimanda ai paragrafi precedenti riguardanti gli aspetti edilizio-urbanistici.

Il compendio, ad oggi, il cui stato di fatto non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio al PRG vigente, al fine di ottenere, successivamente alla vendita, la sua regolarizzazione tramite sanatoria dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni.

-) In primo luogo si richiamano integralmente le relazioni redatte dall'Arch. Flavia OMISSIS anche se già allegate a precedenti relazioni.

-) Per quanto attiene la variante al Piano attuativo presentata dall'Arch. OMISSIS al Comune di Ficulle su incarico della OMISSIS in data 29/04/2016 Prot. 2237 si evidenzia che la stessa è stata approvata dallo stesso Comune con Delibera di G.M. n°24 del 24/02/2017, successivamente perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul BUR Umbria in data 13/06/2017. Tale variante, ancorché approvata, a tutt'oggi non risulta efficace in quanto non è stata soddisfatta la prescrizione del Comune di Ficulle del deposito della Fidejussione di €151.394,65 a Garanzia dei lavori da realizzare di riqualificazione e completamento delle opere di urbanizzazione esistenti. Aspetto imprescindibile per la stipula della nuova Convenzione Urbanistica.

Si precisa ancora che l'efficacia della variante urbanistica risulta essenziale e propedeutica per la presentazione di tutte le eventuali sanatorie edilizie e/o richiesta di nuovi titoli per tutto il compendio immobiliare realizzato dalla OMISSIS di cui tutte le unità immobiliari oggetto delle presenti procedure esecutive riunite fanno parte. Pertanto, come indicato ed evidenziato nelle tabelle allegate, l'importo della Fidejussione da versare pari ad €151.394,65, gravante tra l'altro in quota parte su tutte le unità immobiliari, verrà portato in detrazione in unica soluzione al valore finale del Lotto UNICO.

-) Si precisa, come già indicato nell'Elaborato Peritale redatto dal sottoscritto e depositato presso Tribunale di Terni in data 24/05/2019 di cui alla Procedura Esecutiva n° 08/2013, che la variante urbanistica già presentata dall'arch. OMISSIS, prevedendo spostamenti di cubatura da un comparto ad un altro (sempre in ogni caso tra quelli afferenti al patrimonio immobiliare di proprietà della OMISSIS) ha comportato anche la modifica dei valori complessivi degli stessi comparti immobiliari interessati; le implicazioni sui valori delle singole unità immobiliari facenti parte dei singoli comparti, di cui alcune unità immobiliari anche di proprietà di soggetti non interessati dalle procedure esecutive in argomento, non sono state al momento oggetto di verifica e analisi che verrà effettuata qualora lo riterrà opportuno il G.Es.

-) Si precisa, come già indicato nell'Elaborato Peritale redatto dal sottoscritto depositato presso Tribunale di Terni in data 24/05/2019, per quanto attiene i posti auto esterni oggetto della Procedura Esecutiva n° 08/2013 (dal subalterno 2 al subalterno 20 della particella 186 del Fg.40), che ai fini dell'ottenimento della regolarità urbanistica gli stessi sono stati inseriti, insieme ad altre aree con analoga destinazione, a " Posti Auto Pertinenziali " (Cfr. Tav. n°4 –

Integrazione alla Variante al P.U.A. dell'Arch. OMISSIS) e che per questo ai fini estimativi i posti auto esterni di che trattasi, ancorché pignorati e facenti parte della sudetta procedura esecutiva, non sono stati stimati.

-) Per quanto attiene l'immobile identificato come Fabbricato in Corso di Costruzione (Fig.40 particella 150 Sub.122) oggetto della Procedura Esecutiva n° 08/2013, a parziale modifica di quanto indicato nell'Elaborato Peritale redatto dal sottoscritto e depositato presso Tribunale di Terni in data 24/05/2019, si precisa che, non essendo lo stesso essere stato materializzato sul posto, come le altre unità immobiliari ubicate nel locale interrato del Comparto n°2 oggetto della Procedura Esecutiva RGE 93/2019, ai fini del conseguimento della regolarità urbanistica per lo stesso si dovrà seguire lo stesso iter già indicato per le altre unità immobiliari simili ( Cfr. Studio di Fattibilità Arch. Perazzini del Settembre 2020 - All.to n.8) e che il valore attuale del medesimo verrà sommato a quello delle altre unità immobiliari per ottenere il valore complessivo del lotto (Cfr. Tabella Riepilogativa dei Valori).

-) Per i locali interrati che fanno parte sia del COMPARTO 1 CHE DEL COMPARTO 2 NON RISUTANO RILASCIATI I CERTIFICATI PREVENZIONE INCENDI. PER E' PRASSI CHE DOVRA' ESSERE INOLTRATA APPOSITA RICHIESTA AI VV.FF. . Per ottenere il certificato, oltre a realizzare le opere prescritte nelle relazioni redatte dall'Arch. OMISSIS, dovranno essere realizzati impianti specifici che al momento attuale non sono valutabili, in quanto, non esiste un progetto specifico.

-) Al fine di conseguire la regolarizzazione edilizia-urbanistica del compendio immobiliare l'originaria convenzione urbanistica dovrà essere modificata con le prescrizioni contenute nello schema predisposto dal comune ma che non è ancora approvato.

La risposta al quesito posto dal G.ES è stata redatta sulla base dei documenti ( progetti, disegni ) consegnati dal Comune di Ficulle allo scrivente Esperto, ausiliare del Giudice sulla base della domanda dallo stesso formulata in forza dell'incarico ricevuto dalla S.V. che si allega al presente elaborato peritale, ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da ulteriore eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo che ad oggi non è stata consegnata a questo Tecnico. Si precisa infatti che nessuna certificazione riguardo l'eshaustività della documentazione viene rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

## VALUTAZIONE

La valutazione in argomento riguardante l'unico lotto in esame, visto lo scopo della stima, è stata redatta applicando il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico per valori tipici o unitari. Tale procedimento è certamente l'unico rispondente quando si deve valutare un compendio immobiliari di cui mancano i riferimenti di mercato ma si conosce il valore di mercato delle singole porzioni che lo costituiscono (terreni, abitazioni, autorimesse) suddivise per porzioni omogenee. In mancanza di dati di mercato di riferimento, il valore di mercato di alcune porzioni è stato determinato applicando il criterio di stima a valore di costo di

ricostruzione deprezzato per vetustà che in via indiretta ha permesso di ricostruire il valore di mercato ricercato. Il valore di mercato che si ottiene dalla sommatoria delle singole parti è stato poi corretto apportando le dovute detrazioni per tenere conto dello stato di fatto degli immobili in questione rispetto ai dati campionari di riferimento.

Per quanto riguarda i valori unitari applicati e i risultati ottenuti dalla valutazione si rimanda alle tabelle allegate. Le detrazioni finali connesse alle spese di sanatoria e di adeguamento sono state effettuate a parte e sono riassunte nel quadro valutativo finale.

Dal punto di vista procedurale, nel dettaglio, si è proceduto come segue.

- Si sono rideterminati all'attualità i valori di mercato complessivi attribuiti alle unità immobiliari facenti parte del Comparto n°2 - Blocco "H" rispetto ai valori attribuiti con la Perizia del 16/10/2017;
- Si sono rideterminati all'attualità i valori di mercato complessivi attribuiti alle unità immobiliari facenti parte del Comparto n°2 – Blocchi "D" – "E" – "F" – "G" e ai posti auto esterni rispetto ai valori attribuiti con la Perizia del 24/05/2019, anche in funzione del danneggiamento da infiltrazioni rilevato dal precedente Custode Giudiziario;
- Si è rideterminato all'attualità il valore complessivo attribuito all'unità immobiliare facente parte del Comparto n°2 – Blocco "D/5" rispetto ai valori attribuiti con la Perizia del 09/09/2019;
- Si è rideterminato all'attualità il valore complessivo attribuiti all'unità immobiliare facente parte del Comparto n°4 – " CLUB HOUSE " rispetto al valore attribuito con la Perizia del 20/04/2016, anche in funzione degli ulteriori danneggiamenti da infiltrazioni rilevati dall'esterno dallo scrivente:
- Si sono determinati all'attualità i valori complessivi di tutti gli immobili inseriti nel pignoramento n° 5776 del 06/08/2019 costituiti da Terreni e Porzioni Immobiliari Urbane.

Al fine di apportare le giuste detrazioni ai valori come sopra determinati si sono rivisti, nell'ottica della formazione di un unico lotto, tutti i costi generali di completamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e quelli relativi ai costi della Fidejussione propedeutica alla sottoscrizione con il Comune di Ficulle della nuova Convenzione Urbanistica; si sono poi rivisti tutti i costi generali da portare in detrazione, sia quelli presunti già indicati nelle precedenti consulenze che quelli presuntivamente determinati nella presente consulenza attinenti a sanatorie, lavori di adeguamento e/o ripristino e/o riqualificazione e/o completamento per le sanatorie.

Nella valutazione con tutte le approssimazioni del caso si è inoltre tenuto conto dei seguenti aspetti non quantizzabili in maniera puntuale ma considerati attraverso abbattimenti prudenziali dei valori unitari di riferimento adottati.

-)Per il rudere denominato del Conventaccio nella valutazione si è tenuto conto del valore storico artistico dell'immobile e della cubatura residua potenzialmente realizzabile (il progetto per la realizzazione di una sala multifunzione per congressi mai realizzato è scaduto) che è stato anche quantizzato separatamente per tale motivo.

-)Nel valore della CLUB HOUSE, si è tenuto conto anche della potenzialità edificatoria residua. Nella valutazione si è anche tenuto conto che l'immobile è stato aggiudicato all'asta per la somma di €.156.000,00 anche se il saldo del prezzo non è stato effettuato.

-)Per la valutazione dei terreni residui si è tenuto conto che gli stessi, in parte, anche se intestati alla Domus sono stati utilizzati per le urbanizzazioni ed infrastrutture a servizio di tutta la lottizzazione (comparti 1 – 2 – club house - Conventaccio ecc. ).

-)Per l'applicazione dei valori di mercato unitari nella presente si è tenuto conto oltre che dell'andamento al ribasso dei valori di mercato di riferimento anche del maggior degrado che tutti gli immobili hanno subito dalle infiltrazioni di acqua per difetti di impermeabilizzazione e per lo stato di non utilizzo protrattosi nel tempo, come evidenziato dal precedente Custode Avv.to Luisa Venturi, parte del quesito posto dal G.Es.

-)Lo scrivente, precisa che nelle varie tabelle allegate, i costi da sostenere, sono stati necessariamente indicati in maniera presuntiva, se pur prudenziale (Cfr. quanto indicato negli studi di fattibilità redatti dall'Arch. OMISSIS del 2019 allegata ai precedenti elaborati peritali e del Settembre 2020 All.to n°8 ). Per la determinazione esatta dei costi effettivamente da sostenere sarebbe necessario avviare, di fatto, gli interventi edilizi e solo in quel momento sarà possibile determinarne con precisione l'ammontare dei costi. Allo stato attuale i costi sono quindi solo ipotizzabili, sulla scorta di un computo metrico estimativo. Stessa considerazione deve essere effettuata per quanto attiene alla definizione delle procedure tecnico amministrative e dei relativi costi.

**PER QUANTO RIGUARDA I CONTEGGI ESTIMATIVI SI RIMANDA ALLE APPOSITE TABELLE ALLEGATE IN SEQUENZA QUALI PARTI INTEGRANTI DELLA PRESENTE RELAZIONE ( Cfr. Tabelle NN. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 e Tabella RIEPILOGATIVA N. 6).**

Allegati:

- Allegato n° 1 – Elaborato Grafico Tav. n°1 – Rilievo dello Stato di Fatto;
- Allegato n° 2 – Elaborato Grafico Tav. n°2 – Rilievo dello Stato di Fatto sovrapposto al Catastale;
- Allegato n° 3 – Elaborato Grafico Tav. n°3 – Rilievo dello Stato di Fatto con individuazione delle consistenze oggetto di valutazione;
- Allegato n° 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n° 5 – Visure Catastali;
- Allegato n° 6 – Planimetrie Catastali;
- Allegato n° 7 – Estratto della Mappa Catastale;
- Allegato n° 8 – Studio di Fattibilità redatto dall'Arch. OMISSIS del Settembre 2020;
- Allegato n° 9 – Relazioni Ipo-Catastali Ultraventennali;
- Allegato n° 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica Attuale;
- Allegato n° 11 – Stralcio foto aerea con individuate le aree pignorate;
- Allegato n° 12 – Comunicazioni Amministratori di Condominio.
- Allegato n° 13 – Elaborato peritale con OMISSIS.

TERNI li 30 DICEMBRE 2020

L'esperto  
Geom. Marco Della Sala



**TRIBUNALE DI TERNI**  
( Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari )

**Esecuzione Forzata**  
**promossa da:**  
**OMISSIS**  
**V/S**  
**OMISSIS**

**N. Gen . Rep. 377/2014**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Ilaria Palmeri**  
**Custode Giudiziario: Avv.to Riccardo Casavecchia**

## **ELABORATO PERITALE**

**LOTTO UNICO**

1

**“BLOCCO D”**  
**Unità immobiliare D/5**

Terni 9 Settembre 2019

Tecnico Incaricato  
Geom. Marco DELLA SALA

*Tecnico incaricato: 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*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356974*  
*Fax: 0744611328*  
*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

Giudice Es.: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Riccardo Casavecchia  
Tecnico Incaricato: Geom. Marco Della Sala

## PREMESSA GENERALE

Con riferimento all'incarico ricevuto nell'udienza del 26 Giugno 2019 dal G.E. del Tribunale di Terni Dott. Ilaria Palmeri nella Procedura Esecutiva n°377/2014 (Cfr. all.to 1 verbale di udienza),, il sottoscritto Geom. Marco DELLA SALA con studio in Terni Viale Bramante 3/A, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n°661 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n°134, come autorizzato dal G.E. per la collaborazione dell' Arch. Flavia Perazzini, quale coadiutore del CTU che ha già redatto la variante urbanistica del PUA del Comune di Ficulle in Loc. Il Conventaccio, presentato le sanatorie edilizie del Blocco H nel Comparto 2 (Cfr. Procedura Esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ex Orvieto) e redatto apposito e specifico studio di fattibilità per le sanatorie edilizie (accertamento di conformità) di parte delle unità immobiliari costituenti in Lotto n°2 (Cfr. Procedura Esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ex Orvieto), ha redatto la presente consulenza tecnica in risposta allo specifico quesito posto avente lo scopo avente per oggetto:

“ .... ritenuta l'opportunità conferisce incarico al Geom. Marco Della Sala di verificare, coadiuvato dall'Arch. Perazzini, le problematiche edilizie ed urbanistiche al fine di verificare se, analogamente a quanto già verificatosi per la procedura n°8/2013, posano essere quantificati i costi di sanatoria e regolarizzazione al fine di attribuire un valore di vendita “

Per lo svolgimento dell'incarico veniva concesso dallo stesso Giudice termine per il deposito della perizia fino al 15 Ottobre 2019.

Si precisa che per l'immobile oggetto della presente relazione, nelle more della Procedura Esecutiva in corso, sono già state depositate dall'Esperto Incaricato Arch. Rosella Gregorio di Orvieto, una prima consulenza tecnica in data 22/06/2018, aggiornamento della stessa in data 26/06/2018 ed integrazione della stessa in data 21/05/2019 alle quali lo scrivente rimanda.

Per quanto sopra, lo scrivente si limiterà a rispondere allo specifico quesito posto dal G.E., tralasciando quanto già precedente indicato nelle relazione dell'Esperto Arch. Rosella Gregorio.

I beni immobili sono ubicati in Comune di Ficulle (TR), Loc. Il Conventaccio inseriti all'interno del complesso residenziale denominato “ Torre de' Monaldeschi “ in Strada del Conventaccio, Comparto n°2.

Ancorché gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva richiamata in epigrafe facenti parte del Comparto n°2 – Blocco D – Unità D/5 sono due e cioè: **un appartamento di civile abitazione** ( Casa Vacanze ) identificata in catasto al **Fg.40 particella 150 subalterno 107** - Cat. A/2, Classe 4<sup>^</sup>, vani catastali 6,5, Superficie catastale Mq. 134, R.C. €. 570,68 e **Box Auto** ubicato al piano

interrato identificato in catasto al **Fg.40 particella 150 subalterno 108** - Cat. C/6, Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza Mq. 29, Superficie catastale Mq. 36, R.C. €. 53,92, verranno trattati nella presente relazione come lotto unico.

La proprietà dei beni oggetto della presente relazione risulta intestata ai seguenti soggetti:

- OMISSIS proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Di seguito, per memoria, vengono richiamati i titoli edilizi.

### **PRATICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE**

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della OMISSIS) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

In data 14.10.2004 la OMISSIS ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla OMISSIS in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la OMISSIS la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante, come già ampiamente indicato nelle precedenti consulenze depositate dallo scrivente per le procedure esecutive n° 08/2013 – e 23/2018 potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65.

### **INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del “ **LOTTO N°2** “ , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l’intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere “**D**” – “**E**” – “**F**” – “**G**” – “**H**” e “ **Piscina**”; ogni blocco comprende più unità immobiliari, comprese quelle facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all’approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi in particolare per il **blocco “D”** di cui sono parte le porzioni immobiliari in esame, sono stati rilasciati i titoli edilizi, che di seguito vengono riassunti:

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 ( Blocchi **D** – **E** – **G** – **F**/parte );
- P.D.C. Prot. 1553 – n° 38/2007/TUR del 19.10.2007 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in zona CT6 stralcio n°1.
- Per l’immobile in questione ( unità **D/5**) è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 14.02.2011

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità del 14.02.2001 specifico per l’unità “D5”, essendo lo stesso conseguente alle Dichiazioni del Direttore Lavori, che in ogni caso, in funzione delle difformità sostanziali riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

## TABELLA DELLE SUPERFICI

Si precisa che nella tabella che segue sono state indicate le superfici lorde utilizzate ai fini della valutazione determinate sulla scorta del rilievo planimetrico eseguito direttamente sul posto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.1-P.2)	Sup. reale lorda	99,70	1,00	99,70
Terrazzo (P.1)	Sup. reale lorda	7,90	0,25	1,98
Giardino + vano scala (P.1)	Sup. reale lorda	36,00	0,05	1,80
Patio (P.T.)	Sup. reale lorda	24,80	0,15	3,72
Cantine (P.T.)	Sup. reale lorda	43,30	0,40	17,32
Locale tecnico (P.1)	Sup. reale lorda	1,20	0,25	0,30
Box auto (P.T.)	Sup. reale lorda	34,40	0,40	13,76
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>247,30</b>		<b>138,58</b>

## CONSIDERAZIONI GENERALI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Ficulle (TR) e dallo studio di fattibilità redatto dal Coadiutore del CTU Arch. Flavia Perazzini che viene allegato alla presente conculenza quale parte integrante e sostanziale, fermorestando quando precedentemente detto relativamente alla fase preliminare ed imprescindibile della stipula della Convenzione Urbanistica e della conseguente Fidejussione a garanzia, il presente Lotto Unico “D5” può essere considerato vendibile a condizione che:

Venga presentato al Comune di Ficulle accertamento di Conformità per la sanatoria edilizia per il quale si rimanda allo studio di fattibilità ed alle tabelle allegate alla presente perizia.

Si precisa, come chiaramente indicato nello studio di fattibilità, che, avendo la presente unità immobiliare un'altezza massima sul lato esterno di Ml.9,30 maggiore di quella massima consentita dalle norme tecniche, per la sanatoria edilizia si rende necessario, in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti normative regionali in vigore, applicare il concetto di pregiudizio statico ( Cft. Studio di fattibilità ) in quanto la demolizione della parte di fabbricato eccedente l'altezza massima consentita, per la conformazione dell'intero complesso edilizio, risulterebbe staticamente non praticabile e per questo rientrante nei parametri imposti dal regolamento edilizio comunale.

Detta verifica dovrà essere redatta da un esperto Ingegnere Strutturista ed accolta dal Comune di Ficulle.

Relativamente al box auto lo stesso risulta sprovvisto di tramezzo divisorio, porta basculante e porta tagliafuoco per l'accesso al patio dell'unità D5. Inoltre presenta anche una altezza pari a ml 2,65 invece di ml 2,40 di progetto, per cui dovrà essere necessario realizzare un controsoffitto per riportare l'altezza a quella prevista in modo che non rientri nel calcolo della volumetria

### **Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari che costituiscono il lotto unico in oggetto riferito alla data di stesura della presente, apportando allo stesso tutte le detrazioni necessarie per i costi relativi a: - le regolarizzazioni urbanistiche di competenza in quota parte ( Cfr. la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio ); - per gli oneri relativi alla sanatoria edilizia per le spese tecniche e per le opere di completamento e riqualificazione, determinati sulla scorta dello studio di fattibilità specificatamente redatto dal Coadiutore del C.T.U., Arch. Flavia Perazzini; - per le variazioni catastali necessarie.

Gli importi di cui sopra verranno di seguito dettagliatamente riportati in apposita tabella. Premesso ciò la valutazione del presente lotto è stata redatta in conformità alla valutazione precedentemente depositata dallo scrivente per le unità immobiliari facenti parte della procedura esecutiva n° 08/2013 Tribunale di Terni Ex Orvieto, avendo per la stessa effettuato in precedenza una ricerca di mercato di valori comparabili, senza tener conto di quanto valutato dal CTU incaricato per la presente procedura, Arch. Rosella Gregorio.

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

Pertanto, in considerazione dell'analogia degli immobili qui da stimare con quelli oggetto della procedura esecutiva n°08/2013, si è ritenuto opportuno adottare gli stessi valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella dei valori allegata dove viene indicato sia il più probabile valore di mercato della singola unità immobiliare che quello complessivo del lotto unico costituito dalle due unità immobiliari in argomento al quale andranno detratti, come sopra detto, tutti i costi di regolarizzazione necessari determinati sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

### **Valutazione corpi - Abitazione unità D/5 + Box Auto ( Piano S1 )**

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle

sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

IDENT. IMMOBILE	DESCRIZIONE FABBRICATO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
D/5 ( LOTTO UNICO ABITAZIONE E BOX AUTO )	A/2 - ABITAZIONE	catasto fabbricati del Comune di Ficulle (TR) - Fg. 40 p.lla 150 sub 107.	APPARTAMENTO	P.1-P.2	99,70	1,00	99,70	€ 1.600,00	€ 159.520,00
			TERRAZZO	P.1	7,90	0,25	1,98		€ 3.168,00
			GIARDINO + VANO SCALA	P.1	36,00	0,05	1,80		€ 2.880,00
			PATIO	P.T.	24,80	0,15	3,72		€ 5.952,00
			CANTINE	P.T.	43,30	0,40	17,32		€ 27.712,00
			LOCALE TECNICO	1,2	1,20	0,25	0,30		€ 480,00
	C/6 - BOX AUTO	catasto fabbricati del Comune di Ficulle (TR) - Fg. 40 p.lla 150 sub 108.	BOX AUTO	P.T.	34,40	0,40	13,76		€ 22.016,00
<b>TOTALE</b>					<b>247,30</b>		<b>138,58</b>		<b>€ 221.728,00</b>

Si precisa che le superfici sopra indicate sono state determinate dalle misure rilevate direttamente sul posto

- Valore corpo:	€	<b>221.728,00</b>	
- Valore accessori:	€	<b>0,00</b>	
- Valore complessivo intero:	€	<b>221.728,00</b>	<u>7</u>
- Valore complessivo diritto e quota:	€	<b>221.728,00</b>	

### Detrazioni

Per le relative detrazioni si rimanda alle allegate tabelle dalla n. 2 alla n. 5 e tabella riepilogativa di cui di seguito se ne riportano i valori totali.

### Adeguamenti e correzioni della stima

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

**€ 33.259,20**

Sommatoria delle detrazioni al Lotto Unico per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento oneri condominiali insoluti e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4 e 5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

**€ 33.600,09**

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

Valore del Lotto Unico 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:

( €.221.728,00 – 39.259,20 ) =

**€ 188.468,80**

Valore definito del Lotto Unico al netto delle decurtazioni per :

- Riduzione cautelativa del valore del 15% del Lotto Unico;
- variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento oneri condominiali insoluti e varie.

( €.221.728,00 – 33.259,20 - 33.600,09 ) =

**€ 154.868,71**

Relazione Lotto Unico creata in data 9 Settembre 2019

Codice documento: E.IMM.-14-000377-001

L'Esperto  
Geom. Marco DELLA SALA

**ALLEGATO "6"**

Elaborato Peritale omissis;

**LOTTO UNICO**



**TRIBUNALE DI TERNI  
(EX ORVIETO)  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata  
promossa da:  
OMISSIS**

**N. Gen . Rep. 08/2013**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Luisa Venturi**

**ELABORATO PERITALE 2<sup>^</sup> PARTE**

**LOTTO UNICO**

**Si premette che fanno parte della presente Relazione Tecnica gli immobili ricadenti nel LOTTO N°2 facenti parte dei blocchi:**

**“D – E – F - G”**

**In particolare le Unità Immobiliari**

**D/1 – D/3 – D/4 – D/8 – D/9;**

**E/1 – E/5 – E/8 – E/9;**

**F/1 - F/3- F/4 – F/6 – F/8;**

**G/2 - G/3.**

**+**

**“ POSTI AUTO SCOPERTI “**

**+**

**“ FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE “**

***Tecnico incaricato: 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*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356974*  
*Fax: 0744611328*

*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)*

*Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

Terni 24 Maggio 2019

Giudice Es.: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Luisa Venturi  
Esperto: Geom. Marco Della Sala

## PREMESSA GENERALE

Con riferimento alla nomina a Esperto avvenuta nell'udienza delle ore 09,15 del 26/11/2014, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Natalia GIUBILEI ( oggi sostituita dal G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri ), conferiva incarico al sottoscritto Geom. Marco Della Sala con studio in Terni, Viale Bramante 3/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni con il n.661 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni n. 134, al fine di procedere alla stesura dell'Elaborato Peritale di cui alla presente procedura esecutiva.

Il giorno 16/12/2014 il sottoscritto Esperto con la presenza del Custode Giudiziario ed un delegato della Soc. OMISSIS ha effettuato il primo accesso presso i luoghi oggetto di esecuzione al fine di poter avere un quadro generico complessivo dei beni costituenti l'ampio complesso esecutato, effettuando anche una prima sommaria verifica planimetrica sulla scorta delle planimetrie catastali ed una serie di scatti fotografici.

In precedenza il sottoscritto aveva già provveduto ad inoltrare al Comune di Ficulle richiesta di accesso atti, al fine di poter visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi ed elaborati progettuali degli immobili.

Successivamente alla suddetta data, autorizzato dal Custode Giudiziario che consegnava le chiavi di tutte le unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto, autonomamente, ha provveduto con una serie di sopralluoghi alla visione dettagliata delle singole unità immobiliari al fine di verificare la conformità con l'ausilio delle planimetrie catastali prelevate presso il l'ufficio del Territorio sezione Catasto di Terni, la visione del tipo di finiture interne ed esterne e stato di conservazione dell'immobile.

Alle suddette verifiche è seguito un rilievo topografico con strumentazione GPS di dettaglio delle corti esclusive dei fabbricati, in quanto dalla verifica degli elaborati progettuali le stesse avevano una conformazione diversa che variava sostanzialmente le superfici esclusive ai fini della valutazione.

Nel frattempo il Comune di Ficulle, nella persona del Geom. OMISSIS- Responsabile dell'Ufficio Tecnico, forniva copia di tutti i titoli abilitativi degli elaborati grafici progettuali ed un quadro abbastanza dettagliato del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, costituito da un notevole numero di unità abitative oltre garage e servizi vari; inoltre il tecnico comunale, nei primi incontri avuti, ha portato a conoscenza del sottoscritto delle diverse problematiche che il complesso edilizio aveva avuto e che tutt'oggi ancora ha.

In via generale ed in particolare per le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente venne messo a conoscenza che:

- l'area interessata dall'intervento edilizio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva in epigrafe è assoggettata, tra l'altro, al vincolo paesaggistico;
- per l'accertamento delle conformità edilizie ed urbanistiche si rendeva necessario procedere alla consultazione di una enorme mole di elaborati grafici riguardanti l'intervento depositati presso gli uffici tecnici del Comune di Ficulle e sarebbe stato sicuramente necessario effettuare diversi successivi accessi presso gli stessi uffici tecnici ed ulteriori svariati sopralluoghi sul posto;
- già nell'anno 2010 vennero riscontrate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle difformità edilizie su parte delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva in essere e per le quali lo stesso Ufficio, avviò apposito procedimento penale presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale,
- nell'anno 2012, vennero segnalate dal Corpo Forestale dello Stato all'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle ulteriori difformità edilizie su parte delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva ( Blocco H ); l'Ufficio tecnico dopo un esame seguito da sopralluoghi sul posto, riscontrò diverse difformità edilizie rispetto ai progetti approvati in particolare con: - P.D.C. N°14 del 03/06/2008; - Accertamento di Conformità N°13 2011. 002 del 04/04/2011; - S.C.I.A. Prot. 6100 del 15/10/2010, per le quali l'Ufficio stesso avviò apposito procedimento penale presso la Procura della Repubblica di Orvieto e venne emessa dal Comune di Ficulle una prima ordinanza n°35 del 20/07/2012 e una successiva ordinanza di rimessa in pristino n°47/2012 del 17/09/2012;

Accertato quanto sopra, e considerati i procedimenti pendenti e le difficoltà oggettive che si venivano manifestando, il sottoscritto, previa richiesta formale, in data 22/01/2015 veniva autorizzato dal G.E. ad effettuare le ulteriori verifiche sul posto con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle nella persona del Tecnico preposto Geom. OMISSIS, comunicando nelle forme di rito allo stesso Comune con Ordinanza in merito mediante pec-mail del 26/01/2015.

Vista l'impossibilità di rispettare le scadenze per la consegna dell'elaborato peritale e il sottoscritto presentava al G.E. una serie di motivate richieste di proroga, di seguito elencate, per la consegna dell'elaborato peritale, concesse dallo stesso G.E.

- la prima proroga venne concessa con ordinanza del 11/03/2015 fino al 15/06/2015;

- la seconda proroga venne concessa con ordinanza del 27/05/2015 fino al 15/09/2015;
- la terza proroga venne concessa con ordinanza del 16/09/2015 fino al 15/12/2015;
- la quarta proroga venne concessa con ordinanza del 16/12/2015 fino al 31/03/2016;
- la quinta proroga venne concessa con ordinanza del 01/04/2016 fino al 25/06/2016;
- la sesta proroga venne concessa con ordinanza del 26/07/2016 fino al 31/10/2016;
- la settima proroga venne concessa con ordinanza del 27/10/2016 fino al 31/01/2017;
- l'ottava proroga venne concessa con ordinanza del 01/02/2017 fino al 31/05/2017;
- la nona proroga venne concessa con ordinanza del 01/06/2017 fino al 31/10/2017;
- in data 18/10/2017 è stato depositato l'Elaborato Peritale del Blocco H;
- in data 27/10/2017 con ordinanza del G.E. in veniva concessa proroga al C.T.U. fino al 31/01/2018 per il deposito dell'elaborato peritale dei restanti beni oggetto di procedura esecutiva, comunicando a tutti i soggetti interessati la posticipazione dell'udienza al giorno 14/03/2018;
- in data 02/11/2017 veniva sostituito Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei con il Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri;
- in data 07/12/2017, a seguito dei ritardi nel rilascio della documentazione richiesta dal sottoscritto al Comune di Ficulle, l'Avvocato Sapia Massimo Antonio deposita in Tribunale l'istanza di sollecito affinché l'Ill.mo Giudice, volesse ordinare al Comune di Ficulle, ai sensi dell'art. 213 c.p.c., la produzione della documentazione già richiesta dal C.T.U. in data 07/12/2017;
- in data 18/12/2017, il cancelliere da atto di aver provveduto a trasmettere il provvedimento del Giudice al Comune di Ficulle via PEC mail, ordinando al Comune di Ficulle di esibire, entro 60 giorni, le risultanze della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica relativa ai blocchi D-E-F e G, pignorati nella Procedura Esecutiva r.g.e. 8/2013;
- visti i ritardi nella consegna della documentazione richiesta, con ordinanza del 30/01/2018 veniva concessa proroga al C.T.U. fino al 03/04/2018 per il deposito della perizia e la ulteriore posticipazione dell'udienza al 18/04/2018;
- in data 21/02/2018 il cancelliere comunica alle parti interessate che in data 17/02/2018 è pervenuta via PEC mail la documentazione richiesta dal G.E. al Comune di Ficulle;
- in data 27/03/2018 il G.E. dispone la convocazione delle parti, del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ficulle, e dei C.T.U., sia nella presente procedura, sia nella procedura esecutiva n° 377/2014, all'udienza del 18 aprile 2018, ore 13:00;
- In data 10/04/2018, perviene in Tribunale per posta, in cartaceo, documentazione richiesta al Comune di Ficulle;
- In data 18/04/2018 viene fissata l'udienza incidentale al 03/10/2018 e rinviata udienza al 30/05/2018;
- In data 27/04/2018 viene depositata dal sottoscritto istanza di proroga del termine di deposito perizia;
- In data 07/05/2018 viene fissata l'udienza di comparizione delle parti al 30/05/2018 per la composizione dei lotti;
- In data 10/05/2018 veniva deposito dal sottoscritto il Computo Metrico relativo al blocco H ed allegati;
- In data 30/05/2018, veniva rinviata l'udienza al 03/10/2018;
- In data 07/06/2018, veniva depositata dal sottoscritto lettera di precisazione per la predisposizione dei bandi di vendita, come ordinato dal G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri nell'udienza del 30/05/2018, di coadiuvare il Custode nella predisposizione degli avvisi di vendita relativi alla Piscina (Esec. 08/2013) e della Club House (Esec. 73/2015), in relazione alle problematiche sopravvenute relative alla nuova convenzione urbanistica da stipulare, conseguente alla presentazione, da parte della OMISSIS in Liquidazione, della variante di adeguamento al P.U.A. approvata con deliberazione n°49 del 12.05.2017 dalla G.M., perfezionata a seguito di avvenuta pubblicazione con Prot. 3013 del 13.06.2017 e Prot. 3798 del 21.07.2017 e successiva pubblicazione sul Bollettino Regionale n°37 del 12.09.2017, lo scrivente ritiene di dover inserire nei rispettivi avvisi di vendita, le seguenti diciture.

In questa lettera viene precisato in ogni caso che la vendita verrà fatta ed accettata dall'aggiudicatario con la condizione che dovrà essere completato l'iter procedurale della sopra indicata variante di adeguamento al P.U.A. e dovrà essere stipulata la Convenzione Urbanistica con il Comune di Ficulle conseguente alla suddetta variante di adeguamento al P.U.A., approvata previa presentazione degli elaborati peritali, e che potrà prevedere il pagamento in quota parte di oneri di diversa natura non quantizzabili puntualmente, ma, comunque commisurati alla somma complessiva di Euro 151.394,65 prevista per le opere di urbanizzazione da completare e per la sistemazione di quelle esistenti.

- In data 03/10/2018, veniva rinviata l'Udienza al 06/03/2019;
- In data 11/03/2019, veniva trasmesso dal sottoscritto lo Studio di Fattibilità dell'Arch. Flavia Perazzini;
- In data 18/04/2019, veniva FISSATA l'UDIENZA DI COMPARIZIONE delle PARTI AL 26/06/2019, ordinando al sottoscritto di redigere e depositare la definitiva perizia relativa all'intero compendio immobiliare.

Le operazioni di verifica, vennero eseguite sul posto dallo scrivente coadiuvato dai collaboratori di studio e dal tecnico del Comune di Ficulle il quale avrebbe dovuto comunicare in forma ufficiale allo scrivente tutte le difformità riscontrate, la loro eventuale sanabilità e/o l'obbligo del ripristino al fine di poter dare compiuta risposta sulla conformità edilizia ed urbanistica e sulla vendibilità di tutte le porzioni immobiliari oggetto del Procedimento Esecutivo in corso.

Le suddette operazioni, sono state seguite con estrema lentezza, visti gli impegni del tecnico comunale e con particolare difficoltà e sono ancora ad oggi in corso. Tali ricerche hanno riguardato tutte le unità immobiliari ed in modo particolare si sono approfondite in conseguenza dell'ultima sentenza del Consiglio di Stato che ha respinto ogni forma di opposizione da parte della OMISSIS alle Ordinanze di rimessa in pristino da parte del Comune di Ficulle.

Si precisa che per il Blocco "H", oggetto della Procedura Esecutiva 08/2013, è stato già depositato presso il Tribunale di Terni in data 18/10/2017 l'elaborato peritale richiesto in quanto per lo stesso è stata presentata al Comune di Ficulle nell'anno 2016 direttamente dalla OMISSIS istanza di variante urbanistica al P.U.A. e di sanatoria edilizia per le unità immobiliari individuate con le lettere H2 – H3 – H4 – H5 – H6 e H7 ( Cfr. elaborato peritale dello scrivente del 16/10/2017 ).

Successivamente il G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri all'udienza dava mandato allo scrivente di incaricare l'Arch. Flavia Perazzini, quale coadiutore del CTU, di provvedere alla redazione di uno studio di fattibilità per la verifica della sanabilità delle unità immobiliari ricadenti all'interno del Comparto n°2 Blocchi D – E – F – G e Posti Auto Esterni ( dal Subalterno 2 al Subalterno 20 ) oggetto della procedura esecutiva n°08/2013.

Lo studio di fattibilità, come richiesto, venne regolarmente redatto dallo stesso Architetto incaricato e depositato in data 11/03/2019.

In sintesi, come si evince dalla lettura dello stesso, lo studio di fattibilità ha permesso di accertare che tutte e sedici unità immobiliari residenziali, esaminate caso per caso, tramite lo strumento tecnico dell'Accertamento di Conformità, sono potenzialmente sanabili determinandone altresì i relativi costi in via presuntiva. ( Cfr. Studio di fattibilità redatto dall'Arch. Flavia Perazzini del Febbraio 2019 – Allegato 9)

Lo scrivente, nelle varie tabelle allegate, ha riepilogato in maniera necessariamente approssimata, quanto indicato nello studio di fattibilità ( per individuare i costi effettivi sarebbe necessario avviare di fatto gli interventi edilizi e solo in quel momento per molti degli stessi sarebbe possibile conoscerne i costi connessi ed allo stato attuale non prevedibili ) i costi relativi alla definizione delle procedure tecnico amministrative ed al completamento delle opere come previste nel suddetto elaborato tecnico.

Per quanto attiene la variante al Piano attuativo presentata dall'Arch. Flavia Perazzini al Comune di Ficulle su incarico della OMISSIS in data 29/04/2016 Prot. 2237, viene indicato che lo stesso è stato approvato dallo stesso Comune con Delibera di G.M. n°24 del 24/02/2017, successivamente perfezionato in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicato sul BUR Umbria in data 13/06/2017. C

Si precisa che la stessa, ancorché approvata, la suddetta variante alla data odierna non risulta ancora efficace in quanto non è stata, a tutt'oggi, soddisfatta la prescrizione del Comune di Ficulle del deposito della Fidejussione di €.151.394,65 a Garanzia dei lavori da realizzare di riqualificazione e completamento delle opere di urbanizzazione esistenti, imprescindibile per la stipula della nuova Convenzione Urbanistica.

Si precisa ancora che l'efficacia della variante urbanistica risulta essenziale e propedeutica per la presentazione di tutte le eventuali sanatorie edilizie di tutto il compendio immobiliare realizzato dalla OMISSIS.

In relazione ai costi come determinati attinenti l'efficacia della variante urbanistica, come sopra detto essenziale per tutte le eventuali sanatorie edilizie di tutte le unità immobiliari realizzate dalla OMISSIS, di cui parte sono oggetto

della procedura esecutiva n° 08/2013 e che investe, come sopra detto, le sedici unità immobiliari oggetto della presente relazione e identificate con : D/1 – D/3 – D/4 – D/8 – D/9 – E/1 – E/5 – E/8 – E/9 – F/1 – F/3 - F/4 – F/6 – F/8 – G/2 – G/3, oltre ai 19 posti auto scoperti ( dal subalterno 2 al subalterno 20 della particella 186 del Fg.40 ), oltre alle sei unità immobiliari facenti parte del Blocco H, di cui al deposito del 18/10/2017 e a quelle delle procedure esecutive nn°: 23/2018 ( F/5 ) – 73/2015 ( Club House ) – per le quali lo scrivente è stato nominato esperto e oltre alla procedura esecutiva n° 377/2014 ( D/5 ) per la quale è stata nominata esperta l’Arch. OMISSIS di Orvieto, si ritiene opportuno in questa fase suddividere l’importo di €.151.394,65 in quota parte uguale tra tutte le venticinque unità immobiliari oggetto delle sudette procedure esecutive.

**E’ evidente che la variante urbanistica in questione, comportando spostamenti di cubatura da un comparto ad un altro ( sempre in ogni caso tra quelli afferenti la proprietà della OMISSIS ) comporta anche la modifica dei valori degli stessi lotti immobiliari interessati, si ritiene nel caso specifico, qualora condiviso da G.Es, effettuare anche la verifica della salvaguardia dei valori dei singoli lotti che alla luce delle diverse ipoteche gravanti sugli stessi, possono danneggiare ulteriori soggetti interessati agli immobili non intervenuti nella presente procedura ma in ogni caso creditori interessati a non vedere diminuito il valore degli immobili oggetto delle loro garanzie.**

**Per quanto sopra si ritiene di segnalare al G.E. che sarebbe opportuno predisporre la revisione delle tabelle di valutazione allegata all’elaborato peritale depositato in data 18/10/2017 relativo alla Procedura Esecutiva n°08/2013 – Blocco H e a quello relativo alla Procedura Esecutiva n°73/2015 – CLUB HOUSE**

**Si precisa, per quanto attiene i posti auto esterni oggetto della Procedura Esecutiva n° 08/2013 ( dal subalterno 2 al subalterno 20 della particella 186 del Fg.40 ), che ai fini della regolarità urbanistica gli stessi sono stati inseriti, insieme ad altre aree con analoga destinazione, a “ Posti Auto Pertinenziali “ ( Cfr. Tav. n°4 – Integrazione alla Variante al P.U.A. dell’Arch. Flavia Perazzini ) e che per questo ai fini estimativi i posti auto esterni di che trattasi, ancorché pignorati e facenti parte della sudetta procedura esecutiva, non verranno stimati.**

**Si precisa, per quanto attiene l’immobile oggetto della Procedura Esecutiva n° 08/2013 identificato come Fabbricato in Corso di Costruzione ( Fg.40 particella 150 Sub./122 ) che, non essendo lo stesso essere stato materializzato sul posto ma facente parte di un ampio locale interrato dove sono stati previsti posti auto, magazzini ecc.. Ai fini della regolarità urbanistica si può asserire che lo stesso dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, insieme alle altre unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva ed essendo il valore dello stesso di modesta entità e presumibilmente analogo o simile a quello dei costi necessari per la sanatoria lo scrivente ritiene di non procedere alla sua valutazione.**

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “D” - UNITA’ “D/1” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.126)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: D/1 – D/3 – D/4 – D/8 – D/9.

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “D” UNITA’ “D/1” sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulle (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione soprattutto per infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto proveniente dal terrazzo superiore e di risalita con efflorescenze di muffa maggiormente nelle pareti lato sud-est del fabbricato ed in corrispondenza degli infissi di porte-finestre e finestre.

L'immobile è composto al piano terra da: ampio salone ( catastalmente pranzo-cucina ), camera, disimpegno, due bagni due ripostigli, terrazzo e portico.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona periferica del Comune di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128,78**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.126**, cat A/2, cl.4, vani 4,5, di mq 112, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 395,09;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.126, cat A/2, cl.4, vani 4,5; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.126, cat A/2, cl.2, vani 4,5; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143); Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole  
limitrofe:  
Collegamenti pubblici autobus (5).  
(km):

## 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulles (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulles (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni, l'immobile in questione presenta:

1) Una diversa disposizione interna del bagno lato est del fabbricato.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi € . 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.\

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO ( Valido per tutte le Unità Immobiliari di seguito descritte )**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intero intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

#### **7.2.1- BLOCCO "D";**

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7469 del 23.11.2009;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di **D1** – D3 – D4 – D9.

- Per il presente lotto "D/1" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato dal Comune di Ficulle il Certificato di Agibilità in data 15.06.2012 per l'immobile destinato a " Casa Vacanze "

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

Descrizione **Abitazione unità D/1** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “D” UNITA’ D/1 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna netta di circa al piano terra 2,70 m.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	104,19	1,00	104,19
Terrazzo (P.T.)	Sup. reale lorda	12,60	0,25	3,15
Portico (P.T.)	Sup. reale lorda	12,00	0,30	3,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,79</b>		<b>110,94</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento. condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: confinate con altro immobile.
<i>Terrazzi:</i>	materiale: solette in c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: pietra a vista e intonaco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio tipo blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: GPL con Serbatoio generale unico e distribuzione alle varie utenze, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buono conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete pubblica comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buono, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità D/1

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T	104,19	1,00	104,19	€ 1.600,00	€ 166.704,00
TERRAZZO	T	12,60	0,25	3,15		€ 5.040,00
PORTICO	T	12,00	0,30	3,60		€ 5.760,00
		<b>128,79</b>		<b>110,94</b>		<b>€ 177.504,00</b>

- Valore corpo:	€ 177.504,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 177.504,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 177.504,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità D/1	128,79	€ 177.504,00	€ 177.504,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione cautelativa 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:

**€ 26.625,60**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

**€ 23.180,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 150.878,40**

15

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:

**€ 127.697,65**

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO "D" - UNITA' "D/3" (foglio 40 mappale 150 subalterno 161)**  
**Unità Immobiliare facente parte del "LOTTO UNICO"**

Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: D/1 – D/3 – D/4 – D/8 – D/9.

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "D" UNITA' D/3 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione, facente parte di una schiera di fabbricati di tipo residenziale. L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulle (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione eccetto per la terrazza ed il giardino i quali presentano lievi distacchi di intonaco dai parapetti dovuta alla mancata manutenzione degli stessi.

L'immobile è composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, terrazza, giardino e annesso vano tecnico, al piano primo da due camere, disimpegno e due bagni, accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **183,75**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.161**, cat A/2, cl.4, vani 5,5, di mq 154, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 482,89;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.161, cat A/2, cl.4, vani 5,5; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.161, cat A/2, cl.2, vani 5,5; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

#### 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:*

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1.

#### *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulles e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulles e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulles e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulles e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulles e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulles (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulles e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulles e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulles e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulles (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):**

Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Una diversa rappresentazione grafica della camera posta al piano primo lato sud;
- 2) Mancata rappresentazione grafica del vano tecnico posto nel giardino

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA.

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore precedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– BLOCCO "D";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7469 del 23.11.2009;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di D1 – D3 – D4 – D9.

- Per il presente lotto "D/3" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato dal Comune di Ficulle il Certificato di Agibilità in data 14/10/2008 per l'immobile destinato a "Casa Vacanze".

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

**Descrizione appartamento D/3 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “D” - UNITA’ D/3 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile: al piano terra 2,70 m – 2,85 m e al piano primo altezza media 2,70 m – 3,10 m.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	145,20	1,00	145,20
Terrazza (P.T.)	Sup. reale lorda	13,25	0,25	3,31
Giardino (P.T.)	Sup. reale lorda	25,30	0,05	1,27
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>183,75</b>		<b>149,78</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
- Terrazzi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Fognatura:* tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- 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.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento, al momento del sopralluogo i punti di allaccio interni posti sopra le porte dei vari locali risultano scoperti e le unità interne ed esterne rimosse.  
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità D/3

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1	145,20	1,00	145,20	€ 1.600,00	€ 232.320,00
TERRAZZO	T	13,25	0,25	3,31		€ 5.296,00
GIARDINO	T	25,30	0,05	1,27		€ 2.032,00
<b>TOTALE</b>		<b>183,75</b>		<b>149,78</b>		<b>€ 239.648,00</b>

- Valore corpo:	€ 239.648,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 239.648,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 239.648,00

Giudice Es.: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Luisa Venturi  
Esperto: Geom. Marco Della Sala

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità D/3	183,75	€ 239.480,00	€ 239.480,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione cautelativa 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:

**€ 35.947,20**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

**€ 20.456,21**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 203.700,80**

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

**€ 183.244,59**

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “D” - UNITA’ “D/4” (foglio 40 mappale 150 subalterno 160)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: D/1 – D/3 – D/4 – D/8 – D/9.

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

A.Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “D” UNITA’ D/4 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulle (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione eccetto per la terrazza ed il giardino i quali presentano lievi distacchi di intonaco dai parapetti dovuta alla mancata manutenzione degli stessi.

L'immobile è composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, terrazza, giardino e annesso vano tecnico, al piano primo da due camere, , disimpegno, due bagni, accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **164,68**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.160**, cat A/2, cl.4, vani 5,5, di mq 130, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 482,89;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.160, cat A/2, cl.4, vani 5,5; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.160, cat A/2, cl.2, vani 5,5; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

### 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:*

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92;
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Una mancata rappresentazione grafica dei pilastri;
- 2) La mancata rappresentazione grafica del vano tecnico posto nel giardino.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore precedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

32

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– BLOCCO "D";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7469 del 23.11.2009;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di D1 – D3 – D4 – D9.

- Per il presente lotto "D/4" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato dal Comune di Ficulle il Certificato di Agibilità in data 15.06.2012 per l'immobile destinato a " Casa Vacanze".

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

Descrizione appartamento D/4 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “D” UNITA’ D/4 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa al piano terra 2,70 m e al piano primo altezza media variabile tra 2,70 m e 2,90 m.

#### Destinazione urbanistica:

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	117,13	1,00	117,13
Terrazza (P.T.)	Sup. reale lorda	15,28	0,25	3,82
Giardino (P.T.)	Sup. reale lorda	32,25	0,05	1,61
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>164,66</b>		<b>122,56</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: C.A.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

*Terrazzi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Manto di copertura:*

materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Fognatura:*

tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*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.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento, al momento del sopralluogo i punti di allaccio interni posti sopra le porte dei vari locali risultano scoperti e le unità interne ed esterne rimosse.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficule in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità D/4

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1	117,13	1,00	117,13	€ 1.600,00	€ 187.408,00
TERRAZZO	T	15,28	0,25	3,82		€ 6.112,00
GIARDINO	T	32,25	0,05	1,61		€ 2.576,00
<b>TOTALE</b>		<b>164,66</b>		<b>122,56</b>		<b>€ 196.096,00</b>

- Valore corpo:	€ 196.096,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 196.096,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 196.096,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità D/4	164,66	€ 196.096,00	€ 196.096,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione cautelativa 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:

€ 29.414,40

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

€ 19.198,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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:

€ 166.681,60

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:

€ 147.482,78

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “D” - UNITA’ “D/8” (foglio 40 mappale 150 subalterno 101)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “D” UNITA’ D/8 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

L'immobile è composto al piano terra da: soggiorno, cucina e giardino con vano tecnico, al piano primo da due camere, due bagni e balcone, accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **157,43**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficule: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.101**, cat A/2, cl.4, vani 5,5, di mq 108, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 482,89;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.101, cat A/2, cl.4, vani 5,5; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.101 cat A/2, cl.2, vani 5,5; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficule.

Caratteristiche zone agricole

limitrofe:

Collegamenti pubblica autobus (5).

(km):

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

#### 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:*

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegato allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

1) Mancata rappresentazione grafica del vano tecnico posto nel giardino.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA.

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

42

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– BLOCCO "D";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7469 del 23.11.2009;

- S.C.I.A. prot. 5080 del 13/08/2010 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze del D8

- Per il presente lotto "D/8" , **non è stata presentata e/o rilasciata alcuna Agibilità.**

#### Descrizione appartamento D/8 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "D" - UNITA' D/8 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa al piano terra 2,70 m e al piano primo altezza media 3,70.

(Cfr allegato n.2)

#### Destinazione urbanistica:

Giudice Es.: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Luisa Venturi  
Esperto: Geom. Marco Della Sala

## CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	95,41	1,00	95,41
Balcone (P.1)	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
Giardino (P.T.)	Sup. reale lorda	58,02	0,05	2,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>157,43</b>		<b>99,31</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento, al momento del sopralluogo i punti di allaccio interni posti sopra le porte dei vari locali risultano scoperti e le unità interne ed esterne rimosse. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficule in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

44

### 8.3. Valutazione corpi

#### A Abitazione unità D/8

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1	95,41	1,00	95,41	€ 1.600,00	€ 152.656,00
BALCONE	1	4,00	0,25	1,00		€ 1.600,00
GIARDINO	T	58,02	0,05	2,90		€ 4.640,00
<b>TOTALE</b>		<b>157,43</b>		<b>99,31</b>		<b>€ 158.896,00</b>

- Valore corpo:	€ 158.896,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 158.896,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 158.896,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità D/8	157,43	€ 158.896,00	€ 158.896,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione cautelativa 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:

**€ 23.834,40**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

**€ 19.316,59**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 135.061,60**

45

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:

**€ 115.745,01**

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “D” - UNITA’ “D/9” (foglio 40 mappale 150 subalterno 102 graffato con la p.lla 188 sub 6)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “D” UNITA’ D/9 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

L'immobile è composto al piano terra da: soggiorno, cucina giardino con annesso locale tecnico, al piano primo da due camere, disimpegno e due bagni, accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **151,80**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficule: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6**, cat A/2, cl.4, vani 5, di mq 104, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 438,99;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6, cat A/2, cl.4, vani 5; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6, cat A/2, cl.2, vani 5; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficule.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

**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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

1) Mancata rappresentazione grafica del vano tecnico posto nel giardino.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi € 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposto atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- BLOCCO "D";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7469 del 23.11.2009;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di D1 – D3 – D4 – D9.

- Per il presente lotto "D/9" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato dal Comune di Ficulle il Certificato di Agibilità in data 15.06.2012 per l'immobile destinato a " Casa Vacanze".

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

**Descrizione appartamento D/9 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO – D - UNITA' D/9 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile al piano terra da 2,70 m a 3,15 m e al piano primo altezza media variabile da 2,80 m a di 3,60 m.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziabile</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	96,92	1,00	96,92
Giardino (P.T.)	Sup. reale lorda	54,88	0,05	2,74
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>151,80</b>		<b>99,66</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: pietra a vista, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali.
- Fognatura:* tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione;ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- 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.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento.  
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulles in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

54

### 8.3. Valutazione corpi

#### A Abitazione unità D/9

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1	96,92	1,00	96,92	€ 1.600,00	€ 155.072,00
GIARDINO	T	54,88	0,05	2,74		€ 4.384,00
<b>TOTALE</b>		<b>151,80</b>		<b>99,66</b>		<b>€ 159.456,00</b>

- Valore corpo:	€ 159.456,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 159.456,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 159.456,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>Abitazione unità D/9</b>	151,80	€ 159.456,00	<b>€ 159.456,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione cautelativa 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: **€ 23.918,40**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa **€ 18.461,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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: **€ 135.537,60** 55

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: **€ 117.076,05**

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “E” - UNITA’ “E/1” (foglio 40 mappale 150 subalterno 184)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: E/1 – E/5 – E/8 – E/9.

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “E” UNITA’ E/1 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulle (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione con infiltrazioni di risalita con efflorescenze di muffa maggiormente nelle pareti perimetrali del fabbricato ed in corrispondenza dagli infissi di porte-finestre e finestre, mentre i parapetti della recinzione del giardino e la parete al piano primo del fabbricato presentano lievi distacchi di intonaco dovuta all'umidità di risalita del terreno, gli infissi lato sud presentano un deterioramento dovuto agli eventi atmosferici.

L'immobile è composto al piano terra da: ingresso, cantina, esternamente portico corte esclusiva, collegata al piano primo mediante scala esterna; al piano primo da soggiorno, pranzo, cucina, bagno, balcone e giardino con annesso locale tecnico; al piano secondo da tre camere, disimpegno, due bagni e tre balconi, il tutto accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **303,29**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.184**, cat A/2, cl.4, vani 9, di mq 202, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1-P.2) – rendita Euro 790,18;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.184, cat A/2, cl.4, vani 9; Derivante per Variazione nel Classamento del 30/09/2010 dal F.40 part.150 sub.184 cat A/2, cl.2, vani 9; Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal F.40 part.150 sub.127-128-166.

- F.40 part.150 sub.127, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.128-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.127; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.128, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.128, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.166, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-128-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.166, cat A/2, cl.2, vani 9; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143); Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta le seguenti difformità catastali:

- 1) Al piano terra errata rappresentazione grafica del pilastro e del parapetto delle scale interne, esternamente l'area non è un giardino ma un'area pavimentata con il portico in corrispondenza dell'ingresso del fabbricato e scale di accesso al piano primo sul lato est del fabbricato non rappresentati graficamente;
- 2) La destinazione d'uso cantina non è corretta ma deve definirsi locale pluriuso;
- 3) Al piano primo internamente si rileva la mancata rappresentazione grafica di due pedate della scala e dell'ingombro delle canne fumarie nel terrazzo (erroneamente individuato come portico);
- 4) Il giardino ha una conformazione attuale diversa da quella rappresentata graficamente, con la presenza di un vano tecnico e dalla scala proveniente dal piano terra non rappresentati graficamente;
- 5) I gradini di accesso al pranzo e alla cucina non sono presenti.
- 6) Al piano secondo errata rappresentazione grafica della scala interna e diversa rappresentazione grafica dei due balconi nel lato nord del fabbricato.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficule Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficule e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficule, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficule ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficule - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- BLOCCO "E";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7925 del 17.12.2009 ed Integrazione Prot. 747 del 04.02.2010;

- S.C.I.A. Prot. 6640 del 17.11.2010.

- Per il presente lotto "E/1" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stata presentata domanda di agibilità in data 17/12/2011 ed acquisita al Prot. N°7204.

**Lo scrivente precisa in merito alla richiesta del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

#### Descrizione appartamento E/1 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "E" UNITA' E/1 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,77 m, al piano primo altezza 2,70 m, al piano secondo altezza media 3,40 m.

### Destinazione urbanistica:

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1-P.2)	Sup. reale lorda	198,33	1,00	198,33
Balconi e corte (P.T.-P.1-P.2)	Sup. reale lorda	49,43	0,25	12,36
Giardino (P.1)	Sup. reale lorda	45,07	0,05	2,25
Portico (P.1)	Sup. reale lorda	10,46	0,30	3,14
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>303,29</b>		<b>216,08</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazzi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: discrete. N.B.: Gli infissi lato sud presentano una maggiore usura dovuta alle condizioni atmosferiche.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone e in metallo quello confinante con i garage, che ha la maniglia di apertura rimossa.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura e parte rivestito in pietra a faccia vista, condizioni: buone, con leggere infiltrazioni di umidità da risalita nel piano primo. Le pareti interne al piano primo risultano sporche dall'utilizzo di vernice di prova per la tinteggiatura.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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. Si evidenzia l'assenza di rubinetteria nelle docce al piano terra e secondo e griglie areazione forzata rimosse.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Gli elementi radianti ai vari piano sono staccati dalla rete e/o rimossi.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

N.B.: Al momento del sopralluogo si rilevano danni all'unità immobiliare come in appresso riepilogati che saranno oggetto di detrazione al valore ordinario:

- Gli impianti dei termosifoni risultano scollegati dal radiatore, inoltre il radiatore del P.T. risulta staccato dalla parete;
- Nel bagno P.T. e P.2 manca il flessibile e il soffione nella doccia;
- Nel disimpegno vano scala la maniglia della porta in metallo risulta rimossa;
- Nel bagno al P.1 l'aereazione e il termosifone risultano mancanti;
- Nel salotto al P.1 le pareti lato ovest ed est risultano imbrattati da vernice utilizzata come prova colore;
- L'infisso in metallo della camera al P.2 risulta deteriorato con guarnizioni dei vetri usurate.

**I costi complessivi stimati per il ripristino dei danni rilevati ammontano a complessivi €. 3.000,00 che verranno detratti al valore ordinario dell'immobile.**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità E/1

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1-2	198,33	1,00	198,33	€ 1.600,00	€ 317.328,00
BALCONE E CORTE	T-1-2	49,43	0,25	12,36		€ 19.776,00
GIARDINO	1	45,07	0,05	2,25		€ 3.600,00
PORTICO	1	10,46	0,30	3,14		€ 5.024,00
<b>TOTALE</b>		<b>303,29</b>		<b>216,08</b>		<b>€ 345.728,00</b>

- Valore corpo:	€ 345.728,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 345.728,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 345.728,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità E/1	303,29	€ 345.728,00	€ 345.728,00

#### 8.4. Adeguaenti e correzioni della stima

Riduzione cautelativa 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:

€ 51.859,20

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

€ 30.894,95

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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:

€ 293.868,80

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

€ 262.973,85

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “E” - UNITA’ “E/5” (foglio 40 mappale 150 subalterno 181)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: E/1 – E/5 – E/8 – E/9.

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO -E- UNITA’ E/5 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Civile Abitazione”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione eccetto per la terrazza ed il giardino i quali presentano lievi distacchi di intonaco dai parapetti dovuta alla mancata manutenzione degli stessi.

L'immobile è composto al piano terra da: soggiorno, cucina e bagno, con annessi terrazza e giardino; al piano primo, due camere, due bagni, disimpegno, sottotetto e balcone, il tutto accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **214,18**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficule: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.181**, cat A/2, cl.4, vani 6, di mq 164, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 426,79;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.181, cat A/2, cl.4, vani 6; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.181 cat A/2, cl.4, vani 6; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficule.

Caratteristiche zone agricole

limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

#### 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

1) La mancata rappresentazione grafica dei pilastri interni all'unità immobiliare, e del vano scala d'ingresso lato nord con il sottostante vano tecnico sottoscala;

2) Errata rappresentazione grafica del giardino, il tutto sanabile mediante variazione catastale.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 ", a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- BLOCCO "E";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7925 del 17.12.2009 ed Integrazione Prot. 747 del 04.02.2010;

- S.C.I.A. Prot. 6640 del 17.11.2010;

- Per il presente lotto "E/5", **non è stata presentata e/o rilasciata nessuna Agibilità.**

#### Descrizione Abitazione unità E/5 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO -E- UNITA' E/5 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa al piano terra 2,70 m e al piano primo una altezza media di 3,10 m.

## Destinazione urbanistica:

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	141,80	1,00	141,80
Terrazzo e balcone (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	37,19	0,25	9,30
Giardino e vano scala esterno (P.T.)	Sup. reale lorda	35,29	0,05	1,76
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>214,18</b>		<b>152,86</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazza:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, parte rivestite con pietra a vista, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari . I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità E/5

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1	141,80	1,00	141,80	€ 1.600,00	€ 226.880,00
TERRAZZA E BALCONE	T-1	37,19	0,25	9,30		€ 14.880,00
GIARDINO E VANO SCALA	T	35,29	0,05	1,76		€ 2.816,00
<b>TOTALE</b>		<b>214,28</b>		<b>152,86</b>		<b>€ 244.576,00</b>

- Valore corpo:	€ 244.576,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 244.576,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 244.576,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>Abitazione unità E/5</b>	214,18	€ 244.576,00	<b>€ 244.576,00</b>

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

Riduzione cautelativa 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: **€ 36.686,40**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa **€ 37.377,49**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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: **€ 207.889,60**

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: **€ 170.512,11**

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “E” - UNITA’ “E/8” (foglio 40 mappale 150 subalterno 182)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: E/1 – E/5 – E/8 – E/9.

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “E” UNITA’ E/8 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulle (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione ad eccezione per lievi efflorescenze di umidità in prossimità della porta finestra verso il terrazzo al piano primo lato sud e usura dovuta alle condizioni atmosferiche degli infissi di porte e finestre esterne.

L'immobile è composto al piano terra (rialzato rispetto alla quota del terreno) da: soggiorno, cucina, camera e bagno, accessibile mediante vano scala esterno; al piano primo da due camere, bagno e terrazza, accessibile mediante vano scala interno dal soggiorno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,40**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.182**, cat A/2, cl.4, vani 6, di mq 138, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 526,79;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.182, cat A/2, cl.4, vani 6; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.182 cat A/2, cl.2, vani 6; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

### 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:*

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559. 78

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Difformità generali del compendio ove inserito l'immobile.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA (ove necessari) e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi € 62.206,20, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

83

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– BLOCCO "E";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7925 del 17.12.2009 ed Integrazione Prot. 747 del 04.02.2010;

- S.C.I.A. Prot. 6640 del 17.11.2010;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di E8 – E9;

- Per il presente lotto "E/8", non è stata presentata e/o rilasciata nessuna Agibilità.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “E” UNITA’ E/8 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L’unità immobiliare ha un’altezza interna di circa al piano terra altezza media 2,70 m e al piano primo una altezza media di 3,20 m.

### Destinazione urbanistica:

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	131,02	1,00	131,02
Terrazza e vano scala (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	17,38	0,25	4,35
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>148,40</b>		<b>135,37</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazza:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali al piano terra e un punto di comando nella cucina.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. L’immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento, al momento del sopralluogo i punti di allaccio interni posti sopra le porte dei vari locali risultano scoperti e le unità interne ed esterne rimosse. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell’immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L’esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità E/8

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1	131,02	1,00	131,02	€ 1.600,00	€ 209.632,00
TERRAZZA E VANO SCALA	T-1	17,38	0,25	4,35		€ 6.960,00
<b>TOTALE</b>		<b>148,40</b>		<b>135,37</b>		<b>€ 216.592,00</b>

- Valore corpo:	€ 216.592,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 216.592,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 216.592,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>Abitazione unità E/8</b>	148,40	€ 216.592,00	<b>€ 216.592,00</b>

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

Riduzione cautelativa 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: **€ 32.488,80**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa **€ 21.505,83**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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: **€ 184.103,20**

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: **€ 162.597,37**

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “E” - UNITA’ “E/9” (foglio 40 mappale 150 subalterno 174)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “E” UNITA’ E/9 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione con infiltrazioni di acqua di risalita con formazione di efflorescenze di muffa lungo le pareti perimetrali esterne ed in corrispondenza degli infissi di porte e finestre.

L'immobile è composto al piano terra da: cucina, corte (catastalmente giardino) e terrazzo, il piano primo, accessibile mediante vano scala interno è composto da disimpegno camera, antibagno e bagno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **140,78**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficule: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.174**, cat A/2, cl.4, vani 3, di mq 96, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 263,39;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.174, cat A/2, cl.4, vani 3; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.174 cat A/2, cl.2, vani 3; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficule.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

#### 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1.

#### *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.2.

*Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.3.

*Altre trascrizioni:*

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

90

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.4.

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1.

*Conformità urbanistico edilizia:*

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile**.

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

4.3.2.

*Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni, l'immobile in questione presenta:

1) L'errata indicazione della corte uso giardino, e della rappresentazione grafica della terrazza.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA.

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– BLOCCO "E";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7925 del 17.12.2009 ed Integrazione Prot. 747 del 04.02.2010;

- S.C.I.A. Prot. 6640 del 17.11.2010;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di E8 – E9.

- Per il presente lotto "E/9" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stata rilasciata Agibilità in data 16/06/2012.

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

Descrizione **Abitazione unità E/9** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO -E- UNITA' E/9 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,70 m e al piano primo una altezza media variabile da 3,20 m a 4,30 m.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	78,47	1,00	78,47
Terrazza e corte (P.T.)	Sup. reale lorda	62,31	0,25	15,58
<b>Sup. reale lorda</b>		<b>140,78</b>		<b>94,05</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazzo e corte:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali al piano terra.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento, al momento del sopralluogo i punti di allaccio interni posti sopra le porte dei vari locali risultano scoperti e le unità interne ed esterne rimosse.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità E/9

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lordi commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1	78,47	1,00	78,47	€ 1.600,00	€ 125.552,00
TERRAZZA E CORTE	T	62,31	0,25	15,58		€ 24.928,00
<b>TOTALE</b>		<b>140,78</b>		<b>94,05</b>		<b>€ 150.480,00</b>

- Valore corpo:	€ 150.480,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.480,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 150.480,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità E/9	140,78	€ 150.480,00	€ 150.480,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione cautelativa 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:

€ 22.572,00

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

€ 17.732,62

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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:

€ 127.908,00

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:

€ 110.175,38

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “F” - UNITA’ “F/1” (foglio 40 mappale 150 subalterno 196)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

**Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: F/1 - F/3- F/4 – F/6 – F/8.**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/1 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione con numerose efflorescenze di umidità e muffa in corrispondenza delle pareti esterne lato sud.

L'immobile è composto al piano terra da: soggiorno - pranzo, camera, cucina, bagno e terrazza, il tutto accessibile mediante vano condominiale coperto.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **69,80**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficule: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.196**, cat A/2, cl.4, vani 3,5, di mq 64, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 307,29;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.196, cat A/2, cl.4, vani 3,5; Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.40 part.150 sub.196 cat A/2, cl.4, vani 3,5; Derivante per Variazione (divisione – ultimazione di fabbricato urbano) del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

- F.40 part.150 sub.163, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.185, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.163-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione; Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal F.40 part.150 sub.127-128-166.

- F.40 part.150 sub.127, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.128-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.127; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.128, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.128, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.166, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-128-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.166, cat A/2, cl.2, vani 9; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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.Atти di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4.Altre limitazioni d'uso:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. . ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

1) L'errata rappresentazione grafica del giardino, poiché allo stato di fatto risulta corte pavimentata.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo. Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– BLOCCO "F";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 ( solo per BLOCCO "F"/parte );

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008 ( solo per BLOCCO "F"/residuo );

- D.I.A. Prot. 7924 del 17.12.2009;

- Comunicazione di Opere Interne Prot. 5515 del 14.09.2010 per appartamenti F2 – F4 – F6;

- P.D.C. Prot. 3474 – n°2010/031 del 07.09.2010 in variante al P.D.C. Prot. 3672- n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 per cambio destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di F1 – F2 – F4 – F6;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di F3.

Per il presente lotto "F/1" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato di Agibilità in data 30.12.2011.

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

Descrizione **Abitazione unità F/1** di cui al punto **A**

Giudice Es.: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Luisa Venturi  
Esperto: Geom. Marco Della Sala

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "F" UNITA' F/1 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,80 m.

#### Destinazione urbanistica:

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	53,46	1,00	53,46
Terrazza (P.T.)	Sup. reale lorda	16,34	0,25	4,09
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>69.80</b>		<b>57.55</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: C.A.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo praticabile, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Terrazzo:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura e rivestimento a pietra a vista, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: camminamenti, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Fognatura:*

tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*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.

Assenza di parte della rubinetteria nel bagno.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento, al momento del sopralluogo i punti di allaccio interni posti sopra le porte dei vari locali risultano scoperti e le unità interne ed esterne rimosse.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

N.B.: Al momento del sopralluogo si rilevano danni all'unità immobiliare come in appresso riepilogati che saranno oggetto di detrazione al valore ordinario:

- Nel bagno risultano assenti tutte le rubinetterie della doccia.

**I costi complessivi stimati per il ripristino dei danni rilevati ammontano a complessivi €. 300,00 che verranno detratti al valore ordinario dell'immobile.**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulese in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità F/1

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Giudice Es.: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Luisa Venturi  
Esperto: Geom. Marco Della Sala

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T	53,46	1,00	53,46	€ 1.600,00	€ 85.536,00
TERRAZZA	T	16,34	0,25	4,09		€ 6.544,00
<b>TOTALE</b>		<b>69,80</b>		<b>57,55</b>		<b>€ 92.080,00</b>

- Valore corpo:	€ 92.080,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 92.080,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 92.080,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità F/1	69,80	€ 92.080,00	€ 92.080,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione cautelativa 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: € 13.812,00

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa € 17.987,26

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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: € 78.268,00

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: € 60.280,74

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “F” - UNITA’ “F/3” (foglio 40 mappale 150 subalterno 198)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/3 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulle (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione eccetto per la terrazza ed il giardino i quali presentano lievi distacchi di intonaco dai parapetti dovuta alla mancata manutenzione degli stessi e lievi efflorescenze di umidità in prossimità degli infissi delle porte finestre nel lato sud.

L'immobile è composto al piano terra da: cantina, bagno e annessa area ad uso giardino con annesso vano tecnico, al piano primo da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno e terrazzo, al piano secondo da disimpegno, camera, bagno, il tutto accessibile mediante vano scala.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **218,23**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.198**, cat A/2, cl.4, vani 6, di mq 121, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1-P.2) – rendita Euro 526,79;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.198, cat A/2, cl.4, vani 6; Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.40 part.150 sub.198 cat A/2, cl.4, vani 6; Derivante per Variazione (divisione – ultimazione di fabbricato urbano) del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

- F.40 part.150 sub.163, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.185, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.163-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione; Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal F.40 part.150 sub.127-128-166.

- F.40 part.150 sub.127, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.128-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.127; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.128, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.128, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.166, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-128-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.166, cat A/2, cl.2, vani 9; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Non risulta individuato il bagno terra;
- 2) Il giardino ha una diversa conformazione planimetrica;
- 3) Al piano primo risulta erroneamente rappresentato il terrazzo lato nord;
- 4) Mancata rappresentazione grafica del vano tecnico.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- - BLOCCO "F";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 ( solo per BLOCCO "F"/parte );

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008 ( solo per BLOCCO "F"/residuo );

- D.I.A. Prot. 7924 del 17.12.2009;

- Comunicazione di Opere Interne Prot. 5515 del 14.09.2010 per appartamenti F2 – F4 – F6;

- P.D.C. Prot. 3474 – n°2010/031 del 07.09.2010 in variante al P.D.C. Prot. 3672- n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 per cambio destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di F1 – F2 – F4 – F6;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di F3.

- Per il presente lotto "F/3" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato di Agibilità in data 15.06.2012.

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

Descrizione **Abitazione unità F/3** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/3 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra 2,50 m, al piano primo altezza media di 2,80 m, al piano secondo altezza media di 2,80 m.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.1-P.2)	Sup. reale lorda	82,90	1,00	82,90
Terrazza (P.1)	Sup. reale lorda	23,08	0,25	5,77
Giardino + vano tecnico (P.T.)	Sup. reale lorda	69,94	0,05	3,50
Cantina (P.S1)	Sup. reale lorda	42,31	0,40	16,92
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>218,23</b>		<b>109,09</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazza:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Risultano assenti gli infissi delle porte della stanza al piano terra, delle porte scorrevoli dei bagni al piano primo e secondo, e della porta a battente della camera.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: al momento risultano mancanti tutti i punti luce terminali nei vari locali in tutti i piani; al piano terra e nel vano scale sono assenti sei punti presa; al piano primo e secondo sono assenti tutti i punti luce a parete e i punti prese FM, televisione e telefono.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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. Non sono presenti nel bagno del piano primo il lavandino con le relative rubinetterie e l'apparecchiatura per l'areazione forzata del bagno; Nel bagno al piano secondo non sono presenti il lavandino, il bidet e il water con le relative rubinetterie e raccordi vari.

Termico:

tipologia: assente, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative; termostato assente.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

N.B.: Al momento del sopralluogo si rilevano danni all'unità immobiliare come in appresso riepilogati che saranno oggetto di detrazione al valore ordinario:

- il citofono è assente;
- il Termostato ambiente della caldaia è assente;
- Sono assenti la maggior parte delle prese del P.T.- P.1 e S.1.;
- Nei bagno al P.1. è assente la rubinetteria, il lavandino, l'aspirazione e la porta scorrevole d'ingresso;
- Nel bagno al P.2 è assente la rubinetteria, il wc, il lavandino, il bidet e la porta scorrevole d'ingresso;
- Mancano gli infissi interni di 2 porte (cantina p.s1 e camera p.2);
- La caldaia è assente.

**I costi complessivi stimati per il ripristino dei danni rilevati ammontano a complessivi €. 5.000,00 che verranno detratti al valore ordinario dell'immobile.**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari . I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulese in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità F/3

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	1-2	82,90	1,00	82,90	€ 1.600,00	€ 132.640,00
TERRAZZO	1	23,08	0,25	5,77		€ 9.232,00
GIARDINO+VANO TECNICO	T	69,94	0,05	3,50		€ 5.600,00
CANTINA	S1	42,31	0,40	16,92		€ 27.072,00
<b>TOTALE</b>		<b>218,23</b>		<b>109,09</b>		<b>€ 174.544,00</b>

- Valore corpo:	€ 174.544,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 174.544,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 174.544,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità F/3	218,23	€ 174.544,00	€ 174.544,00

**8.4. Adeguaenti e correzioni della stima**

Riduzione cautelativa 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: € 26.181,60

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa € 28.303,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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: € 148.362,40

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: € 120.058,90

**Beni in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “F” - UNITA’ “F/4” (foglio 40 mappale 150 subalterno 199)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

**Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: F/1 - F/3- F/4 – F/6 – F/8.**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/4 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulles (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione eccetto per la terrazza ed il giardino i quali presentano lievi distacchi di intonaco dai parapetti dovuta alla mancata manutenzione degli stessi, ed una leggera efflorescenza di umidità sotto le finestre del piano terra lato nord in corrispondenza con il giardino.

L'immobile è composto al piano terra da: due cantine, bagno e giardino; al piano primo da pranzo-soggiorno, cucina e terrazzo; al piano secondo da disimpegno, due camere e bagno, il tutto accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulles e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulles, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **233,67**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulles: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.199**, cat A/2, cl.4, vani 6, di mq 143, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1-P.2) – rendita Euro 526,79;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.199, cat A/2, cl.4, vani 6; Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.40 part.150 sub.199 cat A/2, cl.4, vani 6; Derivante per Variazione (divisione – ultimazione di fabbricato urbano) del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

- F.40 part.150 sub.163, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.185, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.163-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione; Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal F.40 part.150 sub.127-128-166.

- F.40 part.150 sub.127, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.128-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.127; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.128, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.128, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.166, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-128-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.166, cat A/2, cl.2, vani 9; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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:*

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. . ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) La mancata rappresentazione grafica del locale tecnico nel giardino lato nord del fabbricato;
- 2) L'errata rappresentazione del divisorio tra cucina e vano scala al piano primo;
- 3) La mancata rappresentazione grafica del bagno al piano terra.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– - BLOCCO "F";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 ( solo per BLOCCO "F"/parte );

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008 ( solo per BLOCCO "F"/residuo );

- D.I.A. Prot. 7924 del 17.12.2009;

- Comunicazione di Opere Interne Prot. 5515 del 14.09.2010 per appartamenti F2 – F4 – F6;

- P.D.C. Prot. 3474 – n°2010/031 del 07.09.2010 in variante al P.D.C. Prot. 3672- n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 per cambio destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di F1 – F2 – F4 – F6;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di F3.

- Per il presente lotto "F/4" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato di Agibilità in data 30.12.2011.

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

**Descrizione Abitazione unità F/4 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/4 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,50 m, al piano primo altezza media di 2,80 m, al piano secondo una altezza media di 2,87 m.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.1-P.2)	Sup. reale lorda	92,16	1,00	92,16
Terrazzo (P.1)	Sup. reale lorda	19,63	0,25	4,91
Giardino + vano scala + locale tecnico (P.T.)	Sup. reale lorda	62,92	0,05	3,15
Cantina con bagno (P.T.)	Sup. reale lorda	58,96	0,40	23,58
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>233,67</b>		<b>123,80</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: C.A.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.  
*Terrazza:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: sono assenti alcuni punti luce a parete e punti fm nei vari piani, e il quadro elettrico al piano terra.  
*Fognatura:* tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
*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.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell’immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L’esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità F/4

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	1-2	92,16	1,00	92,16	€ 1.600,00	€ 147.456,00
TERRAZZO	1	19,63	0,25	4,91		€ 7.856,00
GIARDINO+VANO TECNICO+VANO SCALA	T	62,92	0,05	3,15		€ 5.040,00
CANTINA	T	58,96	0,40	23,58		€ 37.728,00
<b>TOTALE</b>		<b>233,67</b>		<b>123,80</b>		<b>€ 198.080,00</b>

- Valore corpo: € 198.080,00  
 - Valore accessori: € 0,00  
 - Valore complessivo intero: € 198.080,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 198.080,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità F/4	233,67	€ 198.080,00	€ 198.080,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione cautelativa 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: € 29.712,00

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa € 26.368,84

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

126

**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: € 168.368,00

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: € 141.999,16

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “F” - UNITA’ “F/6” (foglio 40 mappale 150 subalterno 201)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/6 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulle (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione con infiltrazioni di acqua piovana con numerose efflorescenze nella parete finestrata lato sud.

L'immobile posto al piano terra è articolata in: Pranzo-soggiorno, cucina, camera, bagno, e terrazza (catastalmente giardino).

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87,01**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.201**, cat A/2, cl.4, vani 3,5, di mq 62, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 307,29;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.201, cat A/2, cl.4, vani 3,5; Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.40 part.150 sub.201 cat A/2, cl.4, vani 3,5; Derivante per Variazione (divisione – ultimazione di fabbricato urbano) del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

- F.40 part.150 sub.163, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.185, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.163-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione; Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal F.40 part.150 sub.127-128-166.

- F.40 part.150 sub.127, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.128-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.127; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.128, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.128, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.166, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-128-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.166, cat A/2, cl.2, vani 9; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragonemi Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffiata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffiata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffiata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffiata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffiata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffiata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffiata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffiata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. . ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

1) L'errata rappresentazione grafica del giardino, poiché allo stato di fatto risulta una terrazza.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1– - BLOCCO "F";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 ( solo per BLOCCO "F"/parte );

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008 ( solo per BLOCCO "F"/residuo );

- D.I.A. Prot. 7924 del 17.12.2009;

- Comunicazione di Opere Interne Prot. 5515 del 14.09.2010 per appartamenti F2 – F4 – F6;

- P.D.C. Prot. 3474 – n°2010/031 del 07.09.2010 in variante al P.D.C. Prot. 3672- n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 per cambio destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di F1 – F2 – F4 – F6;

- Per il presente lotto "F/6", sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato di Agibilità in data 30.12.2011.

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

**Descrizione Abitazione unità F/6 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/6 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di 2,80 m.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	58,35	1,00	58,35
Terrazza (P.T.)	Sup. reale lorda	28,66	0,25	7,17
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>87,01</b>		<b>65,52</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: C.A.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

*Terrazza:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: 134  
buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: muratura di pietra, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali.

*Fognatura:*

tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*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.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

135

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità F/6

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T	58,35	1,00	58,35	€ 1.600,00	€ 93.360,00
TERRAZZO	T	28,66	0,25	7,17		€ 11.472,00
<b>TOTALE</b>		<b>87,01</b>		<b>65,52</b>		<b>€ 104.832,00</b>

- Valore corpo:	€ 104.832,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 104.832,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 104.832,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità F/6	87,01	€ 104.832,00	€ 104.832,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione cautelativa 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: **€ 15.724,80**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa **€ 16.561,32**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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: **€ 89.107,20**

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: **€ 72.545,88**

136

**Beni in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “F” - UNITA’ “F/8” (foglio 40 mappale 150 subalterno 203)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

**Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: F/1 - F/3- F/4 – F/6 – F/8.**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “F” UNITA’ F/8 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Civile Abitazione”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulles (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione con infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza posta al p.1, ed infiltrazioni da risalita nelle pareti prospicienti con il giardino, inoltre si rileva distacco di intonaco dai muretti di recinzione del giardino, dei parapetti del terrazzo al piano primo e efflorescenze di umidità nei pilastri del portico e in corrispondenza della porta d'ingresso.

L'immobile è composto al piano terra da: Soggiorno, cucina, due bagni, due locali utilizzati come camere ma catastalmente cantine, portico e area ad uso giardino; al piano primo un terrazzo, accessibile mediante vano scala a chiocciola interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulles e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulles, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **390,16**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulles: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.203**, cat A/2, cl.4, vani 4, di mq 121, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1) – rendita Euro 351,19;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in misura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.203, cat A/2, cl.4, vani 4; Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.40 part.150 sub.203 cat A/2, cl.4, vani 4; Derivante per Variazione (divisione – ultimazione di fabbricato urbano) del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

- F.40 part.150 sub.163, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.150 sub.185, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.163-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203 con Variazione del 07/04/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione; Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal F.40 part.150 sub.127-128-166.

-F.40 part.150 sub.127, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.128-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.127; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

-F.40 part.150 sub.128, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-166-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.128, in corso di costruzione; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

-F.40 part.150 sub.166, unità immobiliare soppressa e unita al F.40 part.150 sub.127-128-183-184-185, con Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 derivante dal F.40 part.150 sub.166, cat A/2, cl.2, vani 9; Derivante per Variazione (unità afferenti edificate su area urbana) del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe:  
Collegamenti pubblici (km):

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.  
agricole  
autobus (5).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

### 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffiata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffiata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffiata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffiata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffiata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffiata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffiata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffiata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. . ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta;

- 1) Errata rappresentazione grafica della scala di accesso al soggiorno;
- 2) Errata attribuzione della destinazione d'uso delle due cantine che attualmente presentano le tipiche finiture di un locale residenziale;
- 3) Mancata individuazione di un bagno.
- 4) Errata rappresentazione grafica del giardino;
- 5) Mancata rappresentazione grafica del locale tecnico;

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

143

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- - BLOCCO "F";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 ( solo per BLOCCO "F"/parte );
- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008 ( solo per BLOCCO "F"/residuo );
- D.I.A. Prot. 7924 del 17.12.2009;
- Per il presente lotto "F/8" , non è stata presentata e/o rilasciata Agibilità.

#### Descrizione **Abitazione unità F/8** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "F" UNITA' F/8 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile al piano terra da 2,70 m a 3.19.

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	126,39	1,00	126,39
Terrazzo (P.1)	Sup. reale lorda	41,54	0,25	10,39
Portico (P.T.)	Sup. reale lorda	13,19	0,30	3,96
Giardino (P.T.)	Sup. reale lorda	209,04	0,05	10,45
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>390,16</b>		<b>151,19</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: C.A.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: discrete.

*Copertura:*

tipologia: a terrazza praticabile, materiale: c.a., condizioni: discrete.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

*Terrazza:*

materiale: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: discrete.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, pietra a vista, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Fognatura:*

Sono assenti alcuni punti prese a muro e punti luce a soffitto nei vari locali  
tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*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.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

N.B.: Al momento del sopralluogo si rilevano danni all'unità immobiliare come in appresso riepilogati che saranno oggetto di detrazione al valore ordinario:

- Copiose infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura che hanno danneggiato gran parte delle finiture interne.

**I costi complessivi stimati per il ripristino dei danni rilevati ammontano a complessivi € 8.000,00 che verranno detratti al valore ordinario dell'immobile.**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

145

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità F/8

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T	126,39	1,00	126,39	€ 1.600,00	€ 202.224,00
TERRAZZO	1	41,54	0,25	10,39		€ 16.624,00
PORTICO	T	13,19	0,30	3,96		€ 6.336,00
GIARDINO	T	209,04	0,05	10,45		€ 16.720,00
<b>TOTALE</b>		<b>390,16</b>		<b>151,19</b>		<b>€ 241.904,00</b>

- Valore corpo:	€ 241.904,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 241.904,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 241.904,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità F/8	390,16	€ 241.904,00	€ 241.904,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione cautelativa 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:

146  
€ 36.285,60

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

€ 35.248,55

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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:

€ 205.618,40

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:

€ 170.369,85

**Beni in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO "G" - UNITA' "G/2" – (Fg.40 p.lla 150 Sub.176)**  
**Unità Immobiliare facente parte del "LOTTO UNICO"**

*Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: G/2 - G/3*

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "G" UNITA' G/2 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a "Casa Vacanze", facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulles (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

L'immobile al piano terra è così articolato: soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico e giardino.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulles e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulles, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **204,61**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulles: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.176**, cat A/2, cl.4, vani 4,5, di mq 99, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 395,09;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.176, cat A/2, cl.4, vani 4,5; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.176, cat A/2, cl.3, vani 4,5; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143);

Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulles.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

**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:*

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffiata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffiata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffiata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffiata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffiata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffiata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffiata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffiata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;

F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):**

Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. . ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Diversa rappresentazione grafica dell'area ad uso giardino;
- 2) Mancata rappresentazione del locale tecnico.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi € **62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 ", a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

#### **7.2.1-BLOCCO "G";**

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7925 del 17.12.2009 ed Integrazione Prot. 747 del 04.02.2010;

- P.D.C. Prot. 3474 – n°2010/031 del 07.09.2010 in variante al P.D.C. Prot. 3672- n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 per cambio destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze G4;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di G2.

- Per il presente lotto "G/2" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., è stato rilasciato dal Comune di Ficulle il Certificato di Agibilità in data 15.06.2012 per l'immobile destinato a " Casa Vacanze".

**Lo scrivente precisa in merito al rilascio del Certificato di Agibilità, che in ogni caso, in funzione delle difformità riscontrate ancorché rilasciato non ne potrà essere accertata la veridicità.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “G” UNITA’ G/2 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da 3,20 m a 3,50 m.

#### Destinazione urbanistica:

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	78,82	1,00	78,82
Giardino (P.T.)	Sup. reale lorda	115,44	0,05	5,77
Portico (P.T.)	Sup. reale lorda	10,35	0,30	3,11
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>204,61</b>		<b>87,70</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulese in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità G/2

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T	78,82	1,00	78,82	€ 1.600,00	€ 126.112,00
GIARDINO	T	115,44	0,05	5,77		€ 9.232,00
PORTICO	T	10,35	0,30	3,11		€ 4.976,00
<b>TOTALE</b>		<b>204,61</b>		<b>87,70</b>		<b>€ 140.320,00</b>

- Valore corpo:	€ 140.320,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 140.320,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 140.320,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità G/2	204,61	€ 140.320,00	€ 140.320,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione cautelativa 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: **€ 21.048,00**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa **€ 19.461,33**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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: **€ 119.272,00**

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: **€ 99.810,67**

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “G” - UNITA’ “G/3”- (Fg.40 p.lla 150 Sub.177)**  
**Unità Immobiliare facente parte del “LOTTO UNICO”**

Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: G/2 - G/3

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

A.Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “G” UNITA’ G/3 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

L'immobile è composto al piano terra da: soggiorno, cucina e terrazzo; al piano primo da due camere, due bagni; al piano secondo da camera e bagno, accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **175,46**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficule: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.177**, cat A/2, cl.4, vani 7, di mq 158, Strada Conventaccio SNC (P.T-P.1-P.2) – rendita Euro 614,58;

Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.177, cat A/2, cl.4, vani 7; Derivante per Variazione nel Classamento del 27/07/2010 dal F.40 part.150 sub.177, cat A/2, cl.2, vani 7; Derivante per Variazione del 30/11/2009 (unità afferenti edificate su area urbana), dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

157

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficule.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

**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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242. 158

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile.**

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. . ( Vedi quanto detto nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

1) Errata rappresentazione grafica del giardino, che allo stato di fatto risulta un'area comune di viabilità pedonale cementata;

2) Mancata rappresentazione grafica del locale tecnico nel terrazzo.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA e Tipo Mappale

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attualmente il Condominio di Torre de' Monaldeschi Fase 1 è intervenuto come creditore procedente nella presente procedura, a tutt'oggi come comunicato dall'Amministratore pro-tempore Avv. OMISSIS ammontano a complessivi €. 151.631,62 dal consuntivo dell'anno 2012 al bilancio preventivo 2019 (Cfr. all.to 10).

Come da quesito posto dal Giudice le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi **€ 62.206,20**, relativamente alla suddetta unità immobiliare come da quota millesimale attribuita, ammonta all'importo riportato nella Tabella n. 4 allegata alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

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

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

163

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1-BLOCCO "G";

- P.D.C. Prot. 3672 - n° 37/2007/TUR del 18.10.2007;

- D.I.A. Prot. 7925 del 17.12.2009 ed Integrazione Prot. 747 del 04.02.2010;

- P.D.C. Prot. 3474 – n°2010/031 del 07.09.2010 in variante al P.D.C. Prot. 3672- n° 37/2007/TUR del 18.10.2007 per cambio destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze G4;

- S.C.I.A. Prot. 1619 del 29.03.2012 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a casa vacanze di G2.

- Per il presente lotto "G/3" , sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., non è stata presentata e/o rilasciata nessuna Agibilità.

#### Descrizione Abitazione unità G/3 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "G" UNITA' G/3 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,80 m, al piano primo altezza 2,70 m, al piano secondo altezza di 2,80 m.

### Destinazione urbanistica:

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.-P.1-P.2)	Sup. reale lorda	147,33	1,00	147,33
Terrazza (P.T.)	Sup. reale lorda	28,15	0,25	7,04
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>175,48</b>		<b>154,37</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazzo:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

164

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali e n. 2 punti presa a muro.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. I terminali risultano scollegati dall'impianto. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

N.B.: Al momento del sopralluogo si rilevano danni all'unità immobiliare come in appresso riepilogati che saranno oggetto di detrazione al valore ordinario:

- Parte degli impianti dei termosifoni risultano scollegati;
- Nella camera al piano primo lato ovest sono assenti gli interruttori nella parete lato letto.
- 

**I costi complessivi stimati per il ripristino dei danni rilevati ammontano a complessivi € 700,00 che verranno detratti al valore ordinario dell'immobile.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: quota parte costi di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie e costi di riqualificazione e completamento sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle in merito alle quali è stato redatto lo studio di fattibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( ex Orvieto )

165

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità G/3

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie reale lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato (Euro)
APPARTAMENTO	T-1-2	147,33	1,00	147,33	€ 1.600,00	€ 235.728,00
TERRAZZO	T	28,15	0,25	7,04		€ 11.264,00
<b>TOTALE</b>		<b>175,48</b>		<b>154,37</b>		<b>€ 246.992,00</b>

- Valore corpo:	€ 246.992,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 246.992,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 246.992,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unità G/3	175,48	€ 246.992,00	€ 246.992,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione cautelativa 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:

**€ 37.048,80**

Sommatoria delle detrazioni per il perfezionamento della variante urbanistica, (Deposito Fidejussione) sanatorie edilizie, spese tecniche, costi di riqualificazione e completamento condominiali e varie (rif. Tabelle n.ri 2-3-4-5) e riepilogate nella tabella riepilogativa

**€ 25.197,16**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 209.943,20**

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:

**€ 184.746,04**

**Beni in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE- (Fg.40 p.lla 150 Sub 122)**  
**Unità Immobiliare facente parte del "LOTTO UNICO"**

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

A.Piena proprietà per la quota di 1/1 di un magazzino al piano terra ( Interrato ) - (catastalmente immobile in corso di costruzione) sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

**Trattasi di una unità immobiliare non materializzata sul posto e facente parte del piano interrato destinato principalmente ad autorimessa e non delimitato nel suo perimetro.**

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulle e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulle, discrete le vie di comunicazione, posto al piano interrato, sviluppa una superficie catastale di circa mq **16,50**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ficulle: intestata a **OMISSIS** con sede in Roma proprietà per 1/1 **F.40 part.150 sub.122, in corso di costruzione**, Strada Conventaccio SNC (P.T); Derivante per Variazione del 22/11/2012 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.122, in corso di costruzione; Derivante per Variazione del 15/12/2010 dal F.40 part.150 sub.122 in corso di costruzione; Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal F.40 part.150 sub.34, area urbana di mq 7.390 che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

Al Catasto Terreni il *F.40 part.150, Ente Urbano* di mq 14.419 (che comprende il F.40 part.146 e part.143); Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano di mq 6.162; Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, ULIVETO, cl.3 di mq 6.162; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.146, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE di mq 288; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, FABBRICATO RURALE di mq 550, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.143, Unità Immobiliare Soppressa con Tipo Mappale del 09/01/2007 derivante dal F.40 part.143, ULIVETO, cl.3 di mq 7.969; Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, ULIVETO, cl.3 di mq 31.290 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

167

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

**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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

*N.B.* La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

168

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

170

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile**.

La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. ( vedi quanto indicato nella Premessa Generale ) non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità:**

Data l'incertezza nel formulare la dichiarazione di conformità urbanistica ed edilizia per tutte le problematiche riscontrate nell'intervento edilizio ( Cfr. le unità immobiliari precedentemente trattate ), per la presente particella ( come sopra detto in corso di costruzione ), si ritiene che la stessa possa essere sanata con la presentazione dell'accertamento di conformità come le altre unità immobiliari, subordinato in ogni caso al perfezionamento della variante urbanistica ( Vedi quanto indicato nella Premessa Generale ).

**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

*4.3.2. Conformità catastale:*

Non risulta possibile dichiarare la conformità catastale dell'immobile in questione per le sopraesposte motivazioni.

**Oneri totali: Vedi Tabella Allegata**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non è possibile definire l'importo delle spese condominiali insolute.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004. 172

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

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

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7.PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

173

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi come in premessa riportato

- Per il presente bene, sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS Spa e dal D.L., non è stata presentata e/o rilasciata nessuna Agibilità.

#### **Descrizione MAGAZZINO IN CORSO DI COSTRUZIONE di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento MAGAZZINO IN CORSO DI COSTRUZIONE sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

#### **Destinazione urbanistica:**

Giudice Es.: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Avv.to Luisa Venturi  
Esperto: Geom. Marco Della Sala

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino in corso di costruzione (P.S1.)	Sup. reale lorda	16,50	1,00	16,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: C.A.*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: scarse, l'unità è parte di una più ampia consistenza ad uso autorimessa e non risulta delimitata nel suo perimetro.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete.**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

In relazione al magazzino censito catastalmente in corso di costruzione oggetto della seguente relazione si precisa che lo stesso, ancorché censito autonomamente al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulese come in epigrafe e oggetto di pignoramento immobiliare ed inseriti nella procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( Ex Orvieto ), lo stesso **non potrà essere venduto singolarmente, quindi il valore è pari a zero.**

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**POSTI AUTO SCOPERTI**  
**(Fg.40 p.lla 186 Subalterni nn. 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20)**  
**Lotto UNICO**

**PREMESSA GENERALE**

In relazione ai posti auto esterni oggetto della seguente relazione si precisa che gli stessi, ancorché censiti autonomamente al Catasto fabbricati del Comune di Ficule come in epigrafe e oggetto di pignoramento immobiliare ed inseriti nella procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( Ex Orvieto ), gli stessi **non potranno essere venduti singolarmente e separatamente** in quanto:

Per la sanatoria edilizia ( accertamento di conformità ) delle unità immobiliari inserite nel Lotto n° 2 ed in relazione alle procedure esecutive n° 08/2013 ex Orvieto – n° 73/2015 Club House – n° 23/2018 e la n°377/2014 per cui CTU è stata nominata l'Arch. OMISSIS di Orvieto, è stata presentata in data 29/04/2016 al Comune di Ficule dall'Arch. Flavia Perazzini ( coadiutore del sottoscritto ) una Variante di Adeguamento al P.U.A. – CT6 – Loc. Conventaccio ed acquisita dallo stesso Comune al Prot. 2237, approvata con delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2014 perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul BUR Umbria in data 13/06/2017, non ancora resa efficace in quanto subordinata alla stipula della nuova Convenzione Urbanistica ed al deposito di una Fidejussione a Garanzia dell'importo di €.151.394,65 non ancora avvenuto;

Ai fini della regolarità urbanistica nella suddetta variante di adeguamento al P.U.A. l'intera superficie dei posti auto in oggetto è stata utilizzata per soddisfare i parcheggi previsti dagli standard urbanistici indicati delle norme in vigore poiché quelli previsti al piano interrato nei progetti originari non possono essere utilizzati allo scopo per una difformità essenziale dell'intero piano.

175

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 19 posti auto scoperti siti in Ficule (TR) Str. Conventaccio snc.

Trattasi di posti auto scoperti siti all'interno di un'area identificata al catasto terreni al foglio 40 mappale 186 (ente urbano) antistante l'intervento edilizio residenziale di recente costruzione identificato nel progetto come "LOTTO N.1".

Detti posti auto allo stato di fatto non risultano contrassegnati dalle strisce bianche, ma solo individuati catastalmente e risultano avere pavimentazione in blocchi di betonelle in cls e a verde.

L'accesso al suddetto posto auto avviene mediante l'area comune ( Sub.1) direttamente dalla strada principale e sviluppano una superficie rilevata dalle planimetrie catastali in possesso dello scrivente pari a mq **12,50 cadauno**.

Si precisa che l'area comune identificata al catasto fabbricati al Fg.40 mappale 186 Sub.1 ( BCNC) è destinata a spazi di manovra per garantire l'accesso a tutti i posti auto.

I posti auto in esame risultano identificati al Catasto Fabbricati e intestati a OMISSIS con sede in Roma proprietà per 1/1:

- **F.40 part.186 sub.2**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.2, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.2, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.

- **F.40 part.186 sub.3**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T)– rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.3, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.3, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.4**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.4, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.4, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.5**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.5, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.5, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.6**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.6, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.6, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.7**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.7, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.7, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.8**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.8, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.8, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.9**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.9, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.9, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.10**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.10, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.10, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.11**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.11, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.11, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.12**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.12, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.12, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.

- **F.40 part.186 sub.13**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.13, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.13, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.14**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.14, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.14, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.15**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.15, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.15, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.16**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.16, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.16 cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.17**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.17, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.17, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.18**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.18, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.18, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.19**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.19, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.19, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008.
- **F.40 part.186 sub.20**, cat C/6, cl.1, di mq 13, Strada Conventaccio SNC (P.T) – rendita Euro 14,10; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.186 sub.20, cat C/6, cl.1, di mq 13; Derivante per Variazione nel Classamento del 10/09/2008 dal F.40 part.186 sub.20, cat C/6, cl.1, di mq 13, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 05/02/2008

Al Catasto Terreni il *F. 40 part. 186, ente urbano*, di mq. 564, tipo mappale del 30/01/2008 n. 15777.1/2008 in atti dal 30/01/2008 prot. n. TR0015777, deriva da frazionamento del 30/01/2008 n. 15777.1/2008 in atti dal 30/01/2008 prot. n. TR0015777; ex particella 154 seminativo di mq 2824 tabella di variazione del 30/01/2008 n. 15777.1/2008 in atti dal 30/01/2008 prot. n. TR0015777; deriva da seminativi di mq 875 frazionamento del 11/06/2007 n. 115813.1/2007 in atti dal 11/06/2007 prot. TR0115813; ex particella 62 seminativo di mq 12080 impianto meccanografico del 02/01/1971.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autobus (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo il bene risulta libero.

**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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. OMISSIS in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**N.B.** La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS, con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 22/11/2007 rep.108111, per un totale di € 8.250.000,00 di cui capitale € 5.500.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS con sede in Torino, contro la Società OMISSIS con sede in Roma (RM).

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle e distinto al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.695 del 18/03/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5, cat C/2;
- F.40 part.150 sub.162-117-106-109-119-121-122-123-87-90-127-164-129-172-140-173-139-175-136-179-155-149-150-151-152-153;
- F.40 part.150 sub.93, graffata alla part.188 sub.2, cat C/6;
- F.40 part.150 sub.100-130-128-163.

**Con annotamento n.696 del 18/03/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.105-91;
- F.40 part.150 sub.102, graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.92-103-104-180-174-176-135-138-133-110-111-112-113-114-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97-126-120-161-115-160-116-107-108-101-94-99.

**Con annotamento n.105 del 11/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.107-108-126-120-161-160-116-101-94-99-110-111-112-113-118-124-125-166-167-165-181-182-170-171-168-169-177-178-141-142-143-144-145-146-147-148-156-157-158-159-154-134-137-131-132-95-96-97.

**Con annotamento n.115 del 12/01/2011 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.180-135-138-174-176.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008 (Concessione a garanzia di mutuo condizionato):** con atto a rogito del Notaio Andrea De Nicola di Roma, in data 17/06/2008 rep.118306, per un totale di € 5.400.000,00 di cui capitale € 3.600.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di OMISSIS, con sede in Torino, contro la Società OMISSIS sede Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e censito al:

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con annotamento n.429 del 16/02/2010 (Restrizione di beni):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.145-146-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-87-90-91-92-
- F.40 part.150 sub.93 graffata alla part.188 sub.2;
- F.40 part.150 sub.94-95-96-97;
- F.40 part.150 sub.98 graffata alla part.188 sub.5;
- F.40 part.150 sub.99-100-101;
- F.40 part.150 sub.102 graffata alla part.188 sub.6;
- F.40 part.150 sub.103, graffata alla part.188 sub.7;
- F.40 part.150 sub.104, graffata alla part.188 sub.8;
- F.40 part.150 sub.105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125.

**Con annotamento n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in quota):**

Beni siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.150 sub.196-197-198-199-201-205-206-207-208-192-193-202-203.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1877 del 26/10/2011 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 14/10/2011 rep.26, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 70.508,00 a favore di OMISSIS con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti al:

- F.40 part.20-136-165-166-168-169-170-171-199-209-210-139-142-175-177-179-195-196-201-203-205-212-213-216-149-180-181-190-191-192-193-194-197-207-35-152-184-185-156-129-131-133-157-158-64-159-160-161-162-163-18 (Terreni);
- F.40 part.150 sub.126, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.160, cat A/2;
- F.40 part.150 sub.161, cat A/2.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72 a favore della Società OMISSIS, con sede in Orvieto, contro la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al:

- F.40 part.150 sub.28, Ente Urbano;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-165-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto il 09/01/2013 rep.763, a favore OMISSIS sede Orvieto (TR), contro OMISSIS Sede Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.28;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.150 sub.101-102-122-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 10/01/2011 rep.17, a favore di OMISSIS, con sede in FABRO, contro la Società OMISSIS con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

- F.40 part.150 sub.28-36-38-39-40-41-44-48-49-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-69-70-71-75-76-77-79-80-81-82-85;
- F.40 part.186 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
- F.40 part.188 sub.4;
- F.40 part.150 sub.92-94-95-96-97-99-100-101-102-107-108-110-111-112-113-116-117-118-120-121-122-124-125-126-129-130-131-132-133-134-137-139-141-142-143-144-145-146-147-148-154-156-157-158-159-160-161-165-167-168-169-170-171-174-176-177-178-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208-73-74;
- F.40 part.20-35-64-129-131-133-136-139-142-149-152-156-180-181-157-158-159-160-161-162-163-165-166-168-169-170-171-175-177-179-184-185-18-190-191-192-193-194-195-196-197-199-201-203-205-207-209-210-212-213-216;
- F.40 part.188 sub.6.

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** Atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società OMISSIS, con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS, con sede in Roma (RM)

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto, in data 17/06/2013 rep.174, favore dei Sig.ri OMISSIS contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM).

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e censiti al:

- F.40 part.150 sub.101-102-126-160-161-174-176-177-181-182-184-192-193-196-198-199-201-203-205-206-207-208.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si precisa, come precedentemente ampiamente illustrato che, allo stato attuale l'unità immobiliare di che trattasi **non può essere considerata vendibile**. La vendibilità della stessa è subordinata prima alla definizione della Variante al P.U.A. non ancora efficace ed alla successiva presentazione della sanatoria edilizia come indicato nello studio di fattibilità redatto dall'Arch Flavia Perazzini nel Febbraio 2019 ed al quale integralmente si rimanda.

**Descrizione difformità: Vedi schede tecniche allegate allo Studio di Fattibilità**  
**Oneri totali ( presunti ): Vedi Tabella Allegata**

4.3.2. *Conformità catastale:*  
Non sono state riscontrate difformità catastali.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è possibile definire l'importo delle spese condominiali insolute.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In proprietà di:

- OMISSIS SPA o OMISSIS IN LIQUIDAZIONE, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

### PER atto di permuta

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS con sede in Roma (RM) e OMISSIS S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società OMISSIS S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS ha ceduto in permuta alla società OMISSIS la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla OMISSIS alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla OMISSIS è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

### PROPRIETA' AL VENTENNIO:

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

### Per atto di compravendita

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "OMISSIS", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società OMISSIS, con sede in Roma (RM), conferiva alla Società OMISSIS con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

7. **PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

**7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " OMISSIS " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

7.1.5- In data 29/04/2016 è stata presentata al Comune di Ficulle ed acquisita al Prot. 2237 la Variante di adeguamento al P.U.A. – CT6 - Comune di Ficulle - Loc. Conventaccio.

La stessa è stata approvata dallo stesso Comune con la Delibera di G.M. n°24 in data 24/02/2017, perfezionata in data 17/03/2017 e definitivamente pubblicata sul B.U.R. Umbria in data 13/06/2017.

Si precisa che la suddetta Variante potrà essere resa efficace solo dopo la firma della nuova convenzione urbanistica subordinata al deposito della Fidejussione a garanzia pari ad €.151.394,65 e che in ogni caso la cui approvazione rimane essenziale per tutte le eventuali Sanatorie Edilizie delle unità immobiliari dell'intero Comparto 2 di cui quelle oggetto della presente relazione sono parte.

Infine se per qualsivoglia motivo la variante urbanistica presentata di cui sopra si è detto non venga perfezionata tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e comunque tutte quelle del Comparto 2 non potranno essere vendute in quanto non sanabili.

**7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei posti auto scoperti di cui è parte quello in esame a servizio del complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , è stato rilasciato il **P.D.C. n°38 del 19.10.2007.**

**Descrizione Posti Auto Scoperti di cui al punto A**

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6: ( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto (sub 2)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 3)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 4)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 5)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 6)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 7)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 8)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 9)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 10)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 11)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 12)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 13)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 14)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 15)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 16)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 17)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 18)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 19)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Posto auto scoperto (sub 20)	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>237,50</b>		<b>237,50</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:*

materiale: betonelle in calcestruzzo, condizioni: buone.

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione ai posti auto esterni oggetto della seguente relazione si precisa che gli stessi, ancorché censiti autonomamente al Catasto fabbricati del Comune di Ficulle come in epigrafe e oggetto di pignoramento immobiliare ed inseriti nella procedura esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni ( Ex Orvieto ), gli stessi **non potranno essere venduti singolarmente, quindi il valore e pari a zero.**

Terni li 24/05/2019

L'ESPERTO  
Geom. Marco Della Sala



**TRIBUNALE DI TERNI  
(EX ORVIETO)  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata  
promossa da:**



**N. Gen . Rep. 000008/13**

**Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei  
Custode Giudiziario Dott.ssa Luisa Venturi**

**ELABORATO PERITALE PARTE**

**“BLOCCO H”**

**Si premette che fanno parte del presente Elaborato Peritale gli immobili  
identificati con: H/2 – H/3 – H/4 – H/5 – H/6 – H/7.**

**Tecnico incaricato: 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*

*Con studio in Terni - Viale Donato Bramante 3/A*

*Telefono: 0744303112*

*Cellulare: 3296356974*

*Fax: 07441921133*

*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)*

*Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

Terni 16 Ottobre 2017

# **FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE**

## **BLOCCO “H”**

## PREMESSA GENERALE

Con riferimento alla nomina a Esperto avvenuta nell'udienza delle ore 09,15 del 26/11/2014, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Natalia GIUBILEI, conferiva incarico al sottoscritto Geom. Marco Della Sala con studio in Terni, Viale Bramante 3/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni con il n.661 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni n. 134, al fine di procedere alla stesura dell'Elaborato Peritale di cui alla presente procedura esecutiva.

Il giorno 16/12/2014 il sottoscritto Esperto con la presenza del Custode Giudiziario ed un delegato della Soc. OMISSIS ha effettuato il primo accesso presso i luoghi oggetto di esecuzione al fine di poter avere un quadro generico complessivo dei beni costituenti l'ampio complesso esecutato, effettuando anche una prima sommaria verifica planimetrica sulla scorta delle planimetrie catastali ed una serie di scatti fotografici.

In precedenza il sottoscritto aveva già provveduto ad inoltrare al Comune di Ficulle richiesta di accesso atti, al fine di poter visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi ed elaborati progettuali degli immobili.

Successivamente alla suddetta data, autorizzato dal Custode Giudiziario che consegnava le chiavi di tutte le unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto, autonomamente, ha provveduto con una serie di sopralluoghi alla visione dettagliata delle singole unità immobiliari al fine di verificare la conformità con l'ausilio delle planimetrie catastali prelevate presso il l'ufficio del Territorio sezione Catasto di Terni, la visione del tipo di finiture interne ed esterne e stato di conservazione dell'immobile.

Alle suddette verifiche è seguito un rilievo topografico con strumentazione GPS di dettaglio delle corti esclusive dei fabbricati, in quanto dalla verifica degli elaborati progettuali le stesse avevano una conformazione diversa che variava sostanzialmente le superfici esclusive ai fini della valutazione.

Nel frattempo il Comune di Ficulle, nella persona del Geom. Luciani Adriano – Responsabile dell'Ufficio Tecnico, forniva copia di tutti i titoli abilitativi degli elaborati grafici progettuali ed un quadro abbastanza dettagliato del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, costituito da un notevole numero di unità abitative oltre garage e servizi vari; inoltre il tecnico comunale, nei primi incontri avuti, ha portato a conoscenza del sottoscritto delle diverse problematiche che il complesso edilizio aveva avuto e che tutt'oggi ancora ha.

In via generale ed in particolare per le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente venne messo a conoscenza che:

- l'area interessata dall'intervento edilizio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva in epigrafe è assoggettata, tra l'altro, al vincolo paesaggistico;
- per l'accertamento delle conformità edilizie ed urbanistiche si rendeva necessario procedere alla consultazione di una enorme mole di elaborati grafici riguardanti l'intervento depositati presso gli uffici tecnici del Comune di Ficulle e sarebbe stato sicuramente necessario effettuare diversi successivi accessi presso gli stessi uffici tecnici ed ulteriori svariati sopralluoghi sul posto;
- già nell'anno 2010 vennero riscontrate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle difformità edilizie su parte delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva in essere e per le quali lo stesso Ufficio, avviò apposito procedimento penale presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale,

- nell'anno 2012, vennero segnalate dal Corpo Forestale dello Stato all'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle ulteriori difformità edilizie su parte delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva ( Blocco H ); l'Ufficio tecnico dopo un esame seguito da sopralluoghi sul posto, riscontrò diverse difformità edilizie rispetto ai progetti approvati in particolare con: - P.D.C. N°14 del 03/06/2008; - Accertamento di Conformità N°13 2011. 002 del 04/04/2011; - S.C.I.A. Prot. 6100 del 15/10/2010, per le quali l'Ufficio stesso avviò apposito procedimento penale presso la Procura della Repubblica di Orvieto e venne emessa dal Comune di Ficulle una prima ordinanza n°35 del 20/07/2012 e una successiva ordinanza di rimessa in pristino n°47/2012 del 17/09/2012;

Accertato quanto sopra, e considerati i procedimenti pendenti e le difficoltà oggettive che si venivano manifestando, il sottoscritto, previa richiesta formale, in data 22/01/2015 veniva autorizzato dal G.E. ad effettuare le ulteriori verifiche sul posto con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle nella persona del Tecnico preposto Geom. Adriano Luciani, comunicando nelle forme di rito allo stesso Comune con Ordinanza in merito mediante pec-mail del 26/01/2015.

Vista l'impossibilità di rispettare le scadenze per la consegna dell'elaborato peritale e il sottoscritto presentava al G.E. una serie di motivate richieste di proroga, di seguito elencate, per la consegna dell'elaborato peritale, concesse dallo stesso G.E.

- la prima proroga venne concessa con ordinanza del 11/03/2015 fino al 15/06/2015;
- la seconda proroga venne concessa con ordinanza del 27/05/2015 fino al 15/09/2015;
- la terza proroga venne concessa con ordinanza del 16/09/2015 fino al 15/12/2015;
- la quarta proroga venne concessa con ordinanza del 16/12/2015 fino al 31/03/2016;
- la quinta proroga venne concessa con ordinanza del 01/04/2016 fino al 25/06/2016;
- la sesta proroga venne concessa con ordinanza del 26/07/2016 fino al 31/10/2016;
- la settima proroga venne concessa con ordinanza del 27/10/2016 fino al 31/01/2017;
- l'ottava proroga venne concessa con ordinanza del 01/02/2017 fino al 31/05/2017;
- la nona proroga venne concessa con ordinanza del 01/06/2017 fino al 31/10/2017.

Le operazioni di verifica, vennero eseguite sul posto dallo scrivente coadiuvato dai collaboratori di studio e dal tecnico del Comune di Ficulle il quale avrebbe dovuto comunicare in forma ufficiale allo scrivente tutte le difformità riscontrare, la loro eventuale sanabilità e/o l'obbligo del ripristino al fine di poter dare compiuta risposta sulla conformità edilizia ed urbanistica e sulla vendibilità di tutte le porzioni immobiliari oggetto del Procedimento Esecutivo in corso.

Le suddette operazioni, sono state seguite con estrema lentezza, visti gli impegni del tecnico comunale e con particolare difficoltà e sono ancora ad oggi in corso. Tali ricerche hanno riguardato tutte le unità immobiliari ed in modo particolare si sono approfondite in conseguenza dell'ultima sentenza del Consiglio di Stato che ha respinto ogni forma di opposizione da parte della OMISSIS alle Ordinanze di rimessa in pristino da parte del Comune di Ficulle. Per blocco H sono state presentate da parte della società esecutata nell'anno 2016 ( vedi quanto appresso descritto), istanze di variante al piano attuativo operativo e di sanatoria edilizia per le unità immobiliari individuate con le lettere H2 – H3 – H4 – H5 – H6 e H7.

Alla data odierna, relativamente al "Blocco H", che come già precedentemente detto comprende le unità immobiliari identificate con le sigle H2 – H3 – H4 – H5 – H6 e H7, conseguentemente alle istanze presentate ed **a condizione che le stesse vengano definite con tutte le eventuali integrazioni (anche di carattere strutturale) che sono state richieste dal Comune di Ficulle ma**

**che a tutt'oggi non sono state consegnate** lo scrivente può attestare che le suddette unità immobiliari debbano essere considerate vendibili.

Per quanto sopra di seguito viene indicato quanto è emerso dalle ultime verifiche effettuate dallo scrivente relativamente al completamento delle procedure tecnico-amministrative in corso.

#### VARIANTE URBANISTICA AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE

- Con Istanza Prot.2237 del 29/04/2016 è stata presentata proposta di adeguamento del P.A. in variante ( spostamento dei volumi dal Comparto 3 non edificato al Comparto 2 di cui è parte il blocco H ).

La stessa è stata approvata dalla G.M. con delibera n°49 del 12/05/2017.

L'iter amministrativo è ancora in corso, in quanto il Comune di Ficulle ad integrazione della documentazione già presentata ha richiesto la verifica delle reti tecnologiche esistenti all'interno dell'intero PUA – CT6 del Conventaccio, l'identificazione di quelle non eseguite o non funzionanti, la quantificazione economica dei costi di completamento delle stesse, come indicato dal Tecnico incaricato dalla Soc. Esecutata per la Variante Urbanistica al Piano Attuativo dalla Soc. OMISSIS Arch. Flavia Perazzini le cui opere da eseguire, e le verifiche ulteriori da effettuare, sono sinteticamente riportate e descritte di seguito.

*PIANO ATTUATIVO 1) Apertura dei pozzetti e loro misurazione per verifica delle reti tecnologiche esistenti all'interno del PUA CT6 del Conventaccio. 2) Computo metrico delle opere di urbanizzazione da completare.*

*PARCHEGGIO PUBBLICO/PERTINENZIALE 1) Verificare se a suo tempo è stato fatto il deposito a fini sismici all'Ufficio Vigilanza Costruzioni relativamente alla opere di sostegno delle gradonate realizzate a sistemazione della scarpata sottostante il parcheggio. In caso contrario bisognerà fare la verifica sismica e il relativo deposito all'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Regione Umbria. 2) Opere di riqualificazione come di seguito elencate: a) Pozzetto degrassatore per raccolta eventuali liquidi inquinanti. b) Installazione di corpi illuminanti per garantire una minima illuminazione del parcheggio. c) Apposizione di rete metallica per motivi di sicurezza su tutte le staccionate esistenti e di guard rail in legno a monte della scarpata. 3) Completamento della pavimentazione permeabile esistente in minima parte nella zona pubblica e per più della metà nella parte pertinerle 4) Allargamento del marciapiede esistente di circa cm 30 portando l'attuale larghezza di ml 1.20 a ml 1.50. 5) Realizzazione di segnaletica orizzontale per attraversamento pedonale su strada di accesso alla lottizzazione. 6) Computo metrico delle suddette opere, presumibilmente oggetto delle prescrizioni inserite nella concessione in sanatoria.*

A garanzia del completamento delle opere eventualmente ancora da ultimare, dovrà essere stipulata e consegnata al Comune di Ficulle apposita Polizza Fidejussoria.

Lo scrivente, di seguito nella apposita tabella allegata, ha indicato in maniera necessariamente approssimata ( per individuare i costi effettivi sarebbe necessario avviare di fatto gli interventi edilizi e solo in quel momento per molti degli stessi sarebbe possibile conoscerne i costi connessi ed allo stato attuale non prevedibili ) i costi relativi alla definizione delle procedure tecnico amministrative ed al completamento delle opere come previste nel progetto a sanatoria.

ed al completamento delle opere di urbanizzazione necessari al completamento dell'iter ed all'ottenimento della definitiva approvazione.

**Si precisa che l'approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo è propedeutica alla successiva approvazione della Sanatoria Edilizia per il Blocco H.**

SANATORIA EDILIZIA BLOCCO H

- Con istanza di P.D.C. in sanatoria dei fabbricati da H2 a H7, Prot.2240 del 29/04/2016 è stata presentata dalla Soc. OMISSIS Sanatoria Edilizia per le difformità riscontrate sulle singole unità immobiliari.

Successivamente, su richiesta del Comune di Ficulle sono state presentate le seguenti integrazioni:

- Prot.3706 del 20/07/2016;
- Prot.4166 e 4167 del 22/08/2016;
- Prot.4668 del 20/09/2016;
- Prot.5093 del 12/10/2016;

L'iter amministrativo è ancora in corso, in quanto, come sopra detto, è necessario prima ottenere l'approvazione della Variante Urbanistica al Piano Attuativo, quindi sarà necessario provvedere ad ottemperate nei termini previsti alle prescrizioni del progetto a sanatoria; che di seguito per memoria vengono riportate come indicato dal Tecnico incaricato dalla Soc. OMISSIS per la presentazione del P.D.C. a Sanatoria, Arch. Flavia Perazzini. Di seguito in maniera sintetica sono elencate le opere da eseguire:

*BLOCCO H ) Lucernario tipo Velux su copertura dell'unità H5 come da progetto autorizzato. 2) Areatori per areazione ambienti nel piano seminterrato dell'unità H6 e nel piano seminterrato e piano primo dell'unità H7. 3) Eventuale (ma quasi certa) verifica sismica dei muri di recinzione dei giardini delle unità immobiliari. Successivamente alla verifica sismica andrà fatto il deposito all'ufficio vigilanza costruzioni e il collaudo. 4) Apposizione di paletti e rete metallica sui suddetti muri di recinzione. 5) Installazione di guard rail in legno, in aderenza alla esistente staccionata, lungo la strada di accesso al Blocco H. 6) Installazione di pannelli fotovoltaici su coperture delle unità immobiliari. 7) Computo metrico delle suddette opere, presumibilmente oggetto delle prescrizioni inserite nella concessione in sanatoria.*

*Tra le opere sopra elencate vi sono alcune che rientrano tra quelle considerate di "Riqualificazione" e per le quali ci dovrà essere un tempo max di realizzazione di mesi sei a decorrere dal rilascio della concessione in sanatoria (Vd opere per parcheggio). Per quanto invece concerne le opere considerate di "Completamento" (perché previste nel progetto autorizzato), queste potranno essere realizzate nell'arco dei quattro anni successivi al rilascio della concessione in sanatoria. In ogni caso sarà il Geom. Luciani a indicare nelle prescrizioni quali opere saranno di riqualificazione e quali di completamento.*

Lo scrivente, di seguito nella apposita tabella allegata, ha indicato in maniera necessariamente approssimata ( per individuare i costi effettivi sarebbe necessario avviare di fatto gli interventi edilizi e solo in quel momento per molti degli stessi sarebbe possibile conoscerne i costi connessi ed allo stato attuale non prevedibili ) i costi relativi alla definizione delle procedure tecnico amministrative ed al completamento delle opere come previste nel progetto a sanatoria.

**Beni in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/2” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.205)**  
**Lotto 001**

**Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: H/2 – H/3 – H/4 – H/5 – H/6 – H/7.**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “H” UNITA’ H/2 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, posto al piano terra, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L’edificio di cui è porzione l’immobile, è ubicato a Ficulles (TR), Strada Conventaccio.

L’unità immobiliare ha accesso dall’area comune.

Al momento del sopralluogo l’immobile si presentava in discreto stato di conservazione, al piano terra, ma in mediocre stato di conservazione al piano seminterrato con efflorescenze di umidità da risalita in corrispondenza delle pareti perimetrali e degli infissi delle porte-finestre.

L’immobile è composto al piano terra da: Ingresso, soggiorno (catastalmente soggiorno-letto), cucina, bagno, terrazzo e giardino con vano tecnico; al piano seminterrato locale con finiture al civile (catastalmente cantina) e bagno, con annesso giardino (catastalmente area esclusiva), il tutto accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall’abitato di Ficulles e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell’abitato di Ficulles, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **171,12**.

Identificazione al catasto dei Fabbricati: unità immobiliare intestata a OMISSIS s.p.a. con sede in Roma proprietà per 1/1- **F.40 part.150 sub.205**, cat A/2, cl.4, 4 vani, di mq 60, Strada Conventaccio SNC, S1-PT, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.205, cat A/2, cl.4, 4 vani;

- Derivante per Variazione nel Classamento del 20/12/2010 dal F.40 part.150 sub.205, cat A/3, cl.2, 4 vani;

Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.187-188-189-190-191*.

*F.40 part.150 sub.187, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.187, cat C/2, cl.2, di mq 202;

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.188, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.188, cat C/2, cl.3, di mq 76;

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.189, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.189, cat C/2, cl.3, di mq 88;

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.190, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.190, cat C/2, cl.3, di mq 62;

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.191, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);*

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.191, cat C/2, cl.3, di mq 88;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.185, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127-128-166*.

*F.40 part.150 sub.127, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127*;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.128, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.128*, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.166, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.166*, cat A/2, cl.2, 9 vani;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.163, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

***F.40 part.150, Ente Urbano***, di Ha 1.44.19, bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulles (TR), che comprende il *F.40 part.146-143*;

- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di mq 6.162;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.138, ULIVETO*, cl.3, di mq 6.162;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULIVETO*, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.146, Bene soppresso*, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE, di mq 288;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.32, FABBRICATO RURALE*, di mq 550 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.143, Bene soppresso*, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.143, ULVIETO, cl.3, di mq 7.969;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULVIETO*, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole  
limitrofe:

Collegamenti pubblici autobus (5).  
(km):

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE ARL, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SRL”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM), ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio De Nicola Andrea in data 22/11/2007 rep.108111.

Ipoteca di € 8.250.000,00 di cui € 5.500.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**N.B.** A margine della suddetta iscrizione si rilevano annotamenti e frazionamenti in quota che non interessano il bene in oggetto.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), contro OMISSIS S.P.A. sede Roma (RM), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio De Nicola Andrea di Roma in data 17/06/2008 rep.118306.

Ipoteca di €. 5.400.000,00 di cui €. 3.600.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con Annotamento formalità n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in Quota):**

Ipoteca di € 3.682.500,00 capitale € 2.455.000,00 su:

**Quota 1)** Immobili tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.150 sub.205-206-207-208-192

Ipoteca di € 549.000,00 capitale € 366.000,00 su:

**Quota 2)** Immobile tra i numerosi altri, sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.150 sub.193.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** a favore della Società C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173.

Ipoteca di €. 200.000,00 di cui €. 172.969,72 per capitale.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** a favore C.I.S.E. S.R.L. sede Orvieto (TR), contro OMISSIS S.P.A. Sede Roma (RM), Verbale di pignoramento di immobili emesso da Unep di Orvieto in data 09/01/2013 rep.763.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo).**

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM).

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** a favore dei Sig.ri GRIECO WILLIAM JOSEPH - BABUINI ANGELA - JACKSON SONIA - WHITE JOSEPH - WHITE JUDITH ELIZABETH - O'HARA PETER CAIRNS - HICKS CHRISTINE MARGARET - SYMONS IAN STUART THOMAS - SYMONS VIVIENNE MARIA - PURDUE ALAN HENRY DAVID - MELIA TERENCE JOHN - MELIA MARY BRIDGET - CHALDER BRISCOE GILLIAN - PESTELL JOHN ROSS - BAINS PARMJIT SINGH - BAINS SUKHBIR, contro OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Orvieto (TR) in data 17/06/2013 rep.174.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208

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

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

SI PRECISA CHE PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI INSERITE ALL'INTERNO DEL BLOCCO H ED IN PARTICOLARE PER QUELLE DA H2 A H7 E' STATA PRESENTATA ISTANZA CON P.D.C. SANATORIA EDILIZIA PROT. 2240 DEL 29/04/16 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI ANCORA IN ITER DI APPROVAZIONE.

LA SANABILITA' E LA CONSEGUENTE VENDIBILITA' SONO IN OGNI CASO CONDIZIONATE AL COMPLETAMENTO DELLE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE IN CORSO COME INDICATO IN PREMESA

Per la descrizione delle difformità riscontrate sia a livello urbanistico che a livello edilizio si rimanda a quanto elencato in precedenza alle pag. 5 e 6.

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00**

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 14.520,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Errata rappresentazione grafica del locale tecnico nel giardino al piano terra, lato nord;
- 2) Diversa rappresentazione grafica delle scale di accesso alla terrazza;
- 3) Al piano seminterrato, tutto il piano utile avente destinazione cantina si presenta pavimentato con finiture al civile; la zona retrostante lato nord ha altezza di m 2,37 minore ai m 2,50 riportati ed in parte è stata adibita a bagno; la zona lato sud ha altezza di m 3,00 maggiore ai m 2,50 riportati;
- 4) L'area esclusiva lato sud al piano seminterrato risulta ad oggi un giardino.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA.

**Oneri totali: € 870,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio di Torre de' Monaldeschi è attualmente creditore nei confronti della OMISSIS s.p.a., limitatamente agli immobili di cui al Blocco H (H/2-H/3-H/4-H/5-H/6-H/7) della somma complessiva di € **14.876,51**.

Detto importo risulta:

- € **1.153,83** dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 e dal relativo riparto su base millesimale;
- € **1.202,29** per saldo gestione dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 relativamente a spese generali, attrezzature, spese legali pignoramento immobiliare per tutte le posizioni, spese personale dipendente, spese assistenza fiscale e contabilità lavoro, ripartito in quota parte tra le complessive n. 43 unità immobiliari costituenti il condominio.

Per quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria, l'assemblea ha deliberato di affidare ad un tecnico la valutazione e la stima economica degli interventi da eseguire in ragione dei difetti edilizi riscontrati ed addebitabili alla proprietà OMISSIS s.p.a..

Si evidenzia che OMISSIS s.p.a. non ha mai fornito alcun supporto documentale relativamente alle sue proprietà e non ha mai partecipato, salvo nella prima occasione in cui si costituì il Condominio, alle assemblee, benché ritualmente convocata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 2.356,12**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.4)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM) e SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS S.P.A. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS S.P.A. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS S.P.A. ha ceduto in permuta alla società SPAMED-SPAZIO MEDICINA S.R.L. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla SPAMED alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla SPAMED è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Roma (RM).

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), conferiva alla Società SPAMED SPAZIO E MEDICINA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- BLOCCO "H";

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008;

- S.C.I.A. Prot. 6100 del 15.10.2010;

- P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 – n°13/2011/002 del 04.04.2011 per cambio di Destinazione d'Uso tra H1 e H6.

- Per il presente lotto "H/2" , non è stata presentata nessuna domanda di agibilità.

**N.B.:** In data 17.08.2010 venne avviata procedimento penale e amministrativo presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente al rilascio del P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 il Corpo Forestale dello Stato ha segnalato al Comune di Ficulle difformità edilizie sull'intero BLOCCO "H" in seguito alla quale l'Ufficio Tecnico ha avviato la verifica sul posto in seguito alla quale viene poi emessa segnalazione alla Procura della Repubblica di Orvieto per ulteriori difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente il Comune di Ficulle emette le Ordinanze n°46/2012 e n° 47/2012 di ripristino delle difformità riscontrate rispetto alle previsioni di progetto; il Consiglio di Stato con Ordinanza n°3302/2013 del 27.08.2013 sospende l'Ordinanza di ripristino ed il relativo procedimento di merito. Ai fini amministrativi è a tutt'oggi pendente presso il T.A.R. dell'Umbria un ricorso presentato dalla Soc. OMISSIS Spa contro le Ordinanze del Comune di Ficulle nn. 46 e 47/2012.

**Per le ulteriori informazioni e dati sulle pratiche edilizie si rimanda alla premessa della presente relazione.**

#### Descrizione **Abitazione unità H/2** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "H" UNITA' H/2 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media al piano terra di 3,40 m e al piano S1 una altezza variabile da 2,37 m a 3,00 m. (Cfr allegato n.1)

#### **Destinazione urbanistica:**

#### **CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	39,64	1,00	39,64
Terrazzo (P.T.)	Sup. reale lorda	18,16	0,25	4,54
Giardini (P.T.-P.S1)	Sup. reale lorda	56,73	0,05	2,84
Cantina (P.S1)	Sup. reale lorda	56,59	0,40	22,63
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>171,12</b>		<b>69,65</b>

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazza:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-(Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie ( se possibili ) costi di demolizione o rimessa in pristino sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità H/2

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.)	39,64	€ 1.800,00	€ 71.352,00
Terrazzo (P.T.)	4,54	€ 1.800,00	€ 8.172,00
Giardini (P.T.-P.S1)	2,84	€ 1.800,00	€ 5.105,70
Cantina (P.S1)	22,63	€ 1.800,00	€ 40.744,80
	<b>69,65</b>		<b>€ 125.374,50</b>

- Valore corpo:	€ 125.374,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 125.374,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 125.374,50

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	<b>Abitazione unità H/2</b>	171,12	€ 125.374,50	€ 125.374,50

#### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 18.806,18**

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo:

**€ 7.500,00**

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini:

**€ 14.520,00**

- Detrazione per regolarizzazioni Catastali:

**€ 870,00**

- Quota parte detrazioni per spese condominiali insolte come da bilancio consuntivo 2015:

**€ 2.356,12**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

- 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 condominiali e tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia e/o catastale a carico della procedura:

**€ 106.568,33**

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:

**€ 81.322,21**

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/3” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.206)**  
**Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “H” UNITA’ H/3 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, posto al piano terra, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione eccetto la presenza di umidità con efflorescenza di muffa sulla parete sud della cantina e lievi distacchi di intonaco dai parapetti dei giardini e del terrazzo.

L'immobile è composto al piano terra da: Ingresso, soggiorno, bagno, camera, terrazzo, vano tecnico e giardino; al piano seminterrato da bagno, ampio locale con finiture al civile (catastalmente cantina) con angolo cottura e annessi portico e giardino (catastalmente area esclusiva), il tutto accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208,39**.

Identificazione al catasto dei Fabbricati unità immobiliare intestata a OMISSIS s.p.a. con sede in Roma proprietà per 1/1 - **F.40 part.150 sub.206**, cat A/2, cl.4, 4,5 vani, di mq 72, Strada Conventaccio SNC, S1-PT, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.206, cat A/2, cl.4, 4,5 vani;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 20/12/2010 dal F.40 part.150 sub.206, cat A/3, cl.3, 4,5 vani;
- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.187-188-189-190-191*.

*F.40 part.150 sub.187, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.187, cat C/2, cl.2, di mq 202;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.188, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.188, cat C/2, cl.3, di mq 76;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.189, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.189, cat C/2, cl.3, di mq 88;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.190, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.190, cat C/2, cl.3, di mq 62;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.191, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.191, cat C/2, cl.3, di mq 88;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185.*

*F.40 part.150 sub.185, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127-128-166.*

*F.40 part.150 sub.127, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127;*
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.128, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.128,* in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.166, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.166,* cat A/2, cl.2, 9 vani;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.163, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19, bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR), che comprende il F.40 part.146-143;*

- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di mq 6.162;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.138, ULIVETO,* cl.3, di mq 6.162;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULIVETO,* cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.146, Bene soppresso, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE, di mq 288;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.32, FABBRICATO RURALE,* di mq 550 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.143, Bene soppresso, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.143, ULVIETO, cl.3, di mq 7.969;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULVIETO,* cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE ARL, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SRL”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM), ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio De Nicola Andrea in data 22/11/2007 rep.108111.

Ipoteca di € 8.250.000,00 di cui € 5.500.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**N.B.** A margine della suddetta iscrizione si rilevano annotamenti e frazionamenti in quota che non interessano il bene in oggetto.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), contro OMISSIS S.P.A. sede Roma (RM), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio De Nicola Andrea di Roma in data 17/06/2008 rep.118306.

Ipoteca di € 5.400.000,00 di cui € 3.600.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con Annotamento formalità n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in Quota):**

Ipoteca di € 3.682.500,00 capitale € 2.455.000,00 su:

**Quota 1)** Immobili tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.150 sub.205-206-207-208-192

Ipoteca di € 549.000,00 capitale € 366.000,00 su:

**Quota 2)** Immobile tra i numerosi altri, sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.150 sub.193.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** a favore della Società C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173.

Ipoteca di € 200.000,00 di cui € 172.969,72 per capitale.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** a favore C.I.S.E. S.R.L. sede Orvieto (TR), contro OMISSIS S.P.A. Sede Roma (RM), Verbale di pignoramento di immobili emesso da Unep di Orvieto in data 09/01/2013 rep.763.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo).**

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM).

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** a favore dei Sig.ri GRIECO WILLIAM JOSEPH - BABUINI ANGELA - JACKSON SONIA - WHITE JOSEPH - WHITE JUDITH ELIZABETH - O'HARA PETER CAIRNS - HICKS CHRISTINE MARGARET - SYMONS IAN STUART THOMAS - SYMONS VIVIENNE MARIA - PURDUE ALAN HENRY DAVID - MELIA TERENCE JOHN - MELIA MARY BRIDGET - CHALDER BRISCOE GILLIAN - PESTELL JOHN ROSS - BAINS PARMJIT SINGH - BAINS SUKHBIR, contro OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Orvieto (TR) in data 17/06/2013 rep.174.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208

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

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

SI PRECISA CHE PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI INSERITE ALL'INTERNO DEL BLOCCO H ED IN PARTICOLARE PER QUELLE DA H2 A H7 E' STATA PRESENTATA ISTANZA CON P.D.C. SANATORIA EDILIZIA PROT. 2240 DEL 29/04/16 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI ANCORA IN ITER DI APPROVAZIONE.

LA SANABILITA' E LA CONSEGUENTE VENDIBILITA' SONO IN OGNI CASO CONDIZIONATE AL COMPLETAMENTO DELLE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE IN CORSO COME INDICATO IN PREMessa

Per la descrizione delle difformità riscontrate sia a livello urbanistico che a livello edilizio si rimanda a quanto elencato in precedenza alle pag. 5 e 6.

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00**

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 15.385,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Al piano seminterrato, tutto il piano utile avente destinazione cantina si presenta pavimentato con finiture al civile; la zona retrostante lato nord ha altezza di m 2,70 maggiore ai 2,50 previsti ed in parte è stata adibita a bagno; la zona lato sud ha altezza di m 3,00 maggiore ai 2,50 previsti;
- 2) Assenza del vano cantina lato nord del fabbricato riportato in planimetria;
- 3) Errata rappresentazione grafica del vano scala di accesso al terrazzo del piano terra;
- 4) Errata individuazione del vano cucina al piano terra.
- 5) L'area esclusiva lato sud al piano seminterrato risulta giardino.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA.

**Oneri totali: € 870,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio di Torre de' Monaldeschi è attualmente creditore nei confronti della OMISSIS s.p.a., limitatamente agli immobili di cui al Blocco H (H/2-H/3-H/4-H/5-H/6-H/7) della somma complessiva di € **14.876,51**.

Detto importo risulta:

- € **1.287,65** dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 e dal relativo riparto su base millesimale;
- € **1.202,29** per saldo gestione dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 relativamente a spese generali, attrezzature, spese legali pignoramento immobiliare per tutte le posizioni, spese personale dipendente, spese assistenza fiscale e contabilità lavoro, ripartito in quota parte tra le complessive n. 43 unità immobiliari costituenti il condominio.

Per quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria, l'assemblea ha deliberato di affidare ad un tecnico la valutazione e la stima economica degli interventi da eseguire in ragione dei difetti edilizi riscontrati ed addebitabili alla proprietà OMISSIS s.p.a..

Si evidenzia che OMISSIS s.p.a. non ha mai fornito alcun supporto documentale relativamente alle sue proprietà e non ha mai partecipato, salvo nella prima occasione in cui si costituì il Condominio, alle assemblee, benché ritualmente convocata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 2.489,94**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.4)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM) e SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS S.P.A. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS S.P.A. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS S.P.A. ha ceduto in permuta alla società SPAMED-SPAZIO MEDICINA S.R.L. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo. Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla SPAMED alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla SPAMED è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Roma (RM).

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), conferiva alla Società SPAMED SPAZIO E MEDICINA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 ", a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- BLOCCO "H";

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008;

- S.C.I.A. Prot. 6100 del 15.10.2010;

- P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 – n°13/2011/002 del 04.04.2011 per cambio di Destinazione d'Uso tra H1 e H6.

- Per il presente lotto "H/3", non è stata presentata nessuna domanda di agibilità.

**N.B.:** In data 17.08.2010 venne avviata procedimento penale e amministrativo presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente al rilascio del P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 il Corpo Forestale dello Stato ha segnalato al Comune di Ficulle difformità edilizie sull'intero BLOCCO "H" in seguito alla quale l'Ufficio Tecnico ha avviato la verifica sul posto in seguito alla quale viene poi emessa segnalazione alla Procura della Repubblica di Orvieto per ulteriori difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente il Comune di Ficulle emette le Ordinanze n°46/2012 e n° 47/2012 di ripristino delle difformità riscontrate rispetto alle previsioni di progetto; il Consiglio di Stato con Ordinanza n°3302/2013 del 27.08.2013 sospende l'Ordinanza di ripristino ed il relativo procedimento di merito. Ai fini amministrativi è a tutt'oggi pendente presso il T.A.R. dell'Umbria un ricorso presentato dalla Soc. OMISSIS Spa contro le Ordinanze del Comune di Ficulle nn. 46 e 47/2012.

**Per le ulteriori informazioni e dati sulle pratiche edilizie si rimanda alla premessa della presente relazione.**

### Descrizione Abitazione unità H/3 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO -H- UNITA' H/3 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media al piano terra 3,40 m e al piano S1 variabile da 2,70 m a 3,00 m. (Cfr allegato n.1)

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	46,92	1,00	46,92
Terrazzo (P.T.)	Sup. reale lorda	26,91	0,25	6,73
Giardini (P.T.-P.S1)	Sup. reale lorda	63,31	0,05	3,17
Portico (P.S1)	Sup. reale lorda	13,11	0,30	3,93
Cantina (P.S1)	Sup. reale lorda	58,14	0,40	23,26
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>208,39</b>		<b>84,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazza:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone, si rileva l'assenza della porta scorrevole del bagno al piano S1. Si rileva l'assenza dell'infisso scorrevole della porta del bagno al piano seminterrato.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura e parte con pietra a vista, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare, si rileva l'assenza nei vari locali di terminali portalampade. Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie ( se possibili ) costi di demolizione o rimessa in pristino sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità H/3

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.)	46,92	€ 1.800,00	€ 84.456,00
Terrazzo (P.T.)	6,73	€ 1.800,00	€ 12.109,50
Giardini (P.T.-P.S1)	3,16	€ 1.800,00	€ 5.697,90
Portico (P.S1)	3,93	€ 1.800,00	€ 7.079,40
Cantina (P.S1)	23,26	€ 1.800,00	€ 41.860,80
	<b>84,00</b>		<b>€ 151.203,60</b>

- Valore corpo:	<b>€ 151.203,60</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 151.203,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 151.203,60</b>

#### **Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	<b>Abitazione unità H/3</b>	208,39	€ 151.203,60	<b>€ 151.203,60</b>

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

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

**€ 22.680,54**

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo:

**€ 7.500,00**

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini:

**€ 15.385,00**

**€ 870,00**

- Detrazione per regolarizzazioni Catastali:

**€ 2.489,94**

- Quota parte detrazioni per spese condominiali insolte come da bilancio consuntivo 2015:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 128.523,06**

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:

**€ 102.278,12**

Relazione lotto 002 creata in data 16.10.2017

Codice documento: E141-13-000008-002

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc  
BLOCCO “H” - UNITA’ “H/4” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.207)**

**Lotto 003**

**Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: H/2 – H/3 – H/4 – H/5 – H/6 – H/7.**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “H” UNITA’ H/4 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, posto al piano terra, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione, si rileva solo la presenza di umidità con efflorescenza di muffa sulla parete sud della cantina e lievi distacchi di intonaco dai parapetti dei giardini e del terrazzo.

L'immobile è composto al piano terra da: Ingresso, soggiorno (catastalmente soggiorno-letto), bagno, terrazzo e giardino con vano tecnico, al piano seminterrato da ampio locale con finiture al civile (catastalmente cantina) con angolo cottura, bagno, portico e giardino (catastalmente area esclusiva), il tutto accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **139,63**.

Identificazione al catasto dei Fabbricati: intestata a OMISSIS s.p.a. con sede in Roma proprietà per 1/1 - **F.40 part.150 sub.207**, cat A/2, cl.4, 3,5 vani, di mq 60, Strada Conventaccio SNC, S1-PT, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.207, cat A/2, cl.4, 3,5 vani;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 20/12/2010 dal F.40 part.150 sub.207, cat A/3, cl.3, 3,5 vani;
- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.187-188-189-190-191*.

*F.40 part.150 sub.187, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.187, cat C/2, cl.2, di mq 202;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.188, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.188, cat C/2, cl.3, di mq 76;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.189, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.189, cat C/2, cl.3, di mq 88;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.190, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.190, cat C/2, cl.3, di mq 62;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.191, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.191, cat C/2, cl.3, di mq 88;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185.*

*F.40 part.150 sub.185, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127-128-166.*

*F.40 part.150 sub.127, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127;*
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.*

*F.40 part.150 sub.128, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.128, in corso di costruzione;*
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.*

*F.40 part.150 sub.166, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.166, cat A/2, cl.2, 9 vani;*
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.*

*F.40 part.150 sub.163, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.*

*F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19, bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR), che comprende il F.40 part.146-143;*

- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di mq 6.162;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.138, ULIVETO, cl.3, di mq 6.162;*
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULIVETO, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.*

*F.40 part.146, Bene soppresso, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE, di mq 288;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.32, FABBRICATO RURALE, di mq 550 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.*

*F.40 part.143, Bene soppresso, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.143, ULVIETO, cl.3, di mq 7.969;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULVIETO, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE ARL, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SRL”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM), ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio De Nicola Andrea in data 22/11/2007 rep.108111.

Ipoteca di € 8.250.000,00 di cui € 5.500.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**N.B.** A margine della suddetta iscrizione si rilevano annotamenti e frazionamenti in quota che non interessano il bene in oggetto.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), contro OMISSIS S.P.A. sede Roma (RM), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio De Nicola Andrea di Roma in data 17/06/2008 rep.118306.

Ipoteca di € 5.400.000,00 di cui € 3.600.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

-

**Con Annotamento formalità n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in Quota):**

Ipoteca di € 3.682.500,00 capitale € 2.455.000,00 su:

**Quota 1)** Immobili tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.150 sub.205-206-207-208-192

Ipoteca di € 549.000,00 capitale € 366.000,00 su:

**Quota 2)** Immobile tra i numerosi altri, sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.150 sub.193.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** a favore della Società C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173.

Ipoteca di € 200.000,00 di cui € 172.969,72 per capitale.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** a favore C.I.S.E. S.R.L. sede Orvieto (TR), contro OMISSIS S.P.A. Sede Roma (RM), Verbale di pignoramento di immobili emesso da Unep di Orvieto in data 09/01/2013 rep.763.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo).**

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM).

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** a favore dei Sig.ri GRIECO WILLIAM JOSEPH - BABUINI ANGELA - JACKSON SONIA - WHITE JOSEPH - WHITE JUDITH ELIZABETH - O'HARA PETER CAIRNS - HICKS CHRISTINE MARGARET - SYMONS IAN STUART THOMAS - SYMONS VIVIENNE MARIA - PURDUE ALAN HENRY DAVID - MELIA TERENCE JOHN - MELIA MARY BRIDGET - CHALDER BRISCOE GILLIAN - PESTELL JOHN ROSS - BAINS PARMJIT SINGH - BAINS SUKHBIR, contro OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Orvieto (TR) in data 17/06/2013 rep.174.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208

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

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

SI PRECISA CHE PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI INSERITE ALL'INTERNO DEL BLOCCO H ED IN PARTICOLARE PER QUELLE DA H2 A H7 E' STATA PRESENTATA ISTANZA CON P.D.C. SANATORIA EDILIZIA PROT. 2240 DEL 29/04/16 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI ANCORA IN ITER DI APPROVAZIONE.

LA SANABILITA' E LA CONSEGUENTE VENDIBILITA' SONO IN OGNI CASO CONDIZIONATE AL COMPLETAMENTO DELLE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE IN CORSO COME INDICATO IN PREMessa

Per la descrizione delle difformità riscontrate sia a livello urbanistico che a livello edilizio si rimanda a quanto elencato in precedenza alle pag. 5 e 6.

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00**

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 14.740,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- Al piano seminterrato, tutto il piano utile avente destinazione cantina si presenta pavimentato con finiture al civile; la zona retrostante lato nord ha altezza di m 2,37 minore ai 2,50 previsti ed in parte è stata adibita a bagno; la zona lato sud ha altezza di m 3,00 maggiore ai 2,50 previsti;
- Errata rappresentazione grafica del vano scala di accesso al terrazzo del piano terra;
- Errata individuazione del vano cucina al piano terra;
- Mancata individuazione del locale tecnico nel giardino al piano terra lato nord.
- L'area esclusiva lato sud al piano seminterrato risulta giardino.

**Oneri totali: € 870,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio di Torre de' Monaldeschi è attualmente creditore nei confronti della OMISSIS s.p.a., limitatamente agli immobili di cui al Blocco H (H/2-H/3-H/4-H/5-H/6-H/7) della somma complessiva di € **14.876,51**.

Detto importo risulta:

- € **977,60** dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 e dal relativo riparto su base millesimale;
- € **1.202,29** per saldo gestione dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 relativamente a spese generali, attrezzature, spese legali pignoramento immobiliare per tutte le posizioni, spese personale dipendente, spese assistenza fiscale e contabilità lavoro, ripartito in quota parte tra le complessive n. 43 unità immobiliari costituenti il condominio.

Per quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria, l'assemblea ha deliberato di affidare ad un tecnico la valutazione e la stima economica degli interventi da eseguire in ragione dei difetti edilizi riscontrati ed addebitabili alla proprietà OMISSIS s.p.a..

Si evidenzia che OMISSIS s.p.a. non ha mai fornito alcun supporto documentale relativamente alle sue proprietà e non ha mai partecipato, salvo nella prima occasione in cui si costituì il Condominio, alle assemblee, benché ritualmente convocata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 2.179,89**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.4)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM) e SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS S.P.A. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS S.P.A. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS S.P.A. ha ceduto in permuta alla società SPAMED-SPAZIO MEDICINA S.R.L. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla SPAMED alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla SPAMED è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Roma (RM).

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), conferiva alla Società SPAMED SPAZIO E MEDICINA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## **7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### **7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- BLOCCO "H";

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008;

- S.C.I.A. Prot. 6100 del 15.10.2010;

- P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 – n°13/2011/002 del 04.04.2011 per cambio di Destinazione d'Uso tra H1 e H6.

- Per il presente lotto "H/4" , non è stata presentata nessuna domanda di agibilità.

**N.B.:** In data 17.08.2010 venne avviata procedimento penale e amministrativo presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente al rilascio del P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 il Corpo Forestale dello Stato ha segnalato al Comune di Ficulle difformità edilizie sull'intero BLOCCO "H" in seguito alla quale l'Ufficio Tecnico ha avviato la verifica sul posto in seguito alla quale viene poi emessa segnalazione alla Procura della Repubblica di Orvieto per ulteriori difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente il Comune di Ficulle emette le Ordinanze n°46/2012 e n° 47/2012 di ripristino delle difformità riscontrate rispetto alle previsioni di progetto; il Consiglio di Stato con Ordinanza n°3302/2013 del 27.08.2013 sospende l'Ordinanza di ripristino ed il relativo procedimento di merito. Ai fini amministrativi è a tutt'oggi pendente presso il T.A.R. dell'Umbria un ricorso presentato dalla Soc. OMISSIS Spa contro le Ordinanze del Comune di Ficulle nn. 46 e 47/2012.

**Per le ulteriori informazioni e dati sulle pratiche edilizie si rimanda alla premessa della presente relazione.**

### **Descrizione Abitazione unità H/4 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "H" UNITA' H/4 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna al piano terra di 3,40 m e al piano seminterrato una altezza variabile da 2,70 m a 3,00 m. (Cfr allegato n.1)

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	39,53	1,00	39,53
Terrazzo (P.T.)	Sup. reale lorda	23,20	0,25	5,80
Giardini (P.T.-P.S1)	Sup. reale lorda	47,73	0,05	2,39
Portico (P.S1)	Sup. reale lorda	10,71	0,30	3,21
Cantina (P.S1)	Sup. reale lorda	48,49	0,40	19,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>169,66</b>		<b>70,33</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
- Terrazza:* materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si rileva la rottura del vetro dell'infisso della porta finestra al piano seminterrato.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle, condizioni: buone.

#### Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Si rileva l'assenza dei terminali portalampade delle luci.
- Fognatura:* tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
- 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.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
Predisposizione per il condizionatore.  
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie ( se possibili ) costi di demolizione o rimessa in pristino sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità H/4

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*: Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.)	39,53	€ 1.800,00	€ 71.154,00
Terrazzo (P.T.)	5,80	€ 1.800,00	€ 10.440,00
Giardini (P.T.-P.S1)	2,39	€ 1.800,00	€ 4.295,70
Portico (P.S1)	3,21	€ 1.800,00	€ 5.783,40
Cantina (P.S1)	19,40	€ 1.800,00	€ 34.912,80
	<b>70,33</b>		<b>€ 126.585,90</b>

- Valore corpo:	€ 126.585,90
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 126.585,90
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 126.585,90

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	<b>Abitazione unità H/4</b>	169,66	€ 126.585,90	€ 126.585,90

#### 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:

**€ 18.987,89**

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo:

**€ 7.500,00**

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini:

**€ 14.740,00**

- Detrazione per regolarizzazioni Catastali:

**€ 870,00**

- Quota parte detrazioni per spese condominiali insolute come da bilancio consuntivo 2015:

**€ 2.179,89**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 107.598,02**

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:

**€ 82.308,13**

**Beni in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/5” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.208)**  
**Lotto 004**

**Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: H/2 – H/3 – H/4 – H/5 – H/6 – H/7.**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “H” UNITA’ H/5 sito in Ficulles (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, posto al piano terra, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficulles (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, ma incompleto dal punto di vista delle finiture (telai porte, q.e., tutti i punti luce e fm a muro, generatore di calore e relativi terminali, apparecchi sanitari in parte rimossi, ed in parte assenti).

L'immobile è composto al piano terra da: Ingresso, soggiorno, bagno, camera, terrazzo e giardino con vano tecnico, al piano seminterrato da tre locali con finiture al civile di cui uno arredato a bagno (catastalmente cantine), portico e giardino (catastalmente area esclusiva, il tutto accessibile mediante vano scala interno).

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficulles e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficulles, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **287,52**.

Identificazione al catasto dei Fabbricati: unità immobiliare intestata a OMISSIS s.p.a. con sede in Roma proprietà per 1/1 - **F.40 part.150 sub.208**, cat A/2, cl.4, 4,5 vani, di mq 80, Strada Conventaccio SNC, S1-PT, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.208, cat A/2, cl.4, 4,5 vani;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 20/12/2010 dal F.40 part.150 sub.208, cat A/3, cl.3, 4,5 vani;
- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.187-188-189-190-191.

*F.40 part.150 sub.187, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.187, cat C/2, cl.2, di mq 202;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

*F.40 part.150 sub.188, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.188, cat C/2, cl.3, di mq 76;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

*F.40 part.150 sub.189, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.189, cat C/2, cl.3, di mq 88;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

*F.40 part.150 sub.190, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulles (TR);

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.190, cat C/2, cl.3, di mq 62;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163-185.

*F.40 part.150 sub.191, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione della destinazione del 12/04/2010 dal F.40 part.150 sub.191, cat C/2, cl.3, di mq 88;
- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185.*

*F.40 part.150 sub.185, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127-128-166.*

*F.40 part.150 sub.127, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127;*
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.128, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.128,* in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.166, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.166,* cat A/2, cl.2, 9 vani;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.163, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana,* di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19, bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR), che comprende il F.40 part.146-143;*

- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di mq 6.162;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.138, ULIVETO,* cl.3, di mq 6.162;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULIVETO,* cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.146, Bene soppresso, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE, di mq 288;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.32, FABBRICATO RURALE,* di mq 550 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.143, Bene soppresso, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.143, ULVIETO, cl.3, di mq 7.969;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULVIETO,* cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE ARL, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SRL”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM), ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio De Nicola Andrea in data 22/11/2007 rep.108111.

Ipoteca di € 8.250.000,00 di cui € 5.500.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**N.B.** A margine della suddetta iscrizione si rilevano annotamenti e frazionamenti in quota che non interessano il bene in oggetto.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), contro OMISSIS S.P.A. sede Roma (RM), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio De Nicola Andrea di Roma in data 17/06/2008 rep.118306.

Ipoteca di €. 5.400.000,00 di cui €. 3.600.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con Annotamento formalità n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in Quota):**

Ipoteca di € 3.682.500,00 capitale € 2.455.000,00 su:

**Quota 1** Immobili tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.150 sub.205-206-207-208-192

Ipoteca di € 549.000,00 capitale € 366.000,00 su:

**Quota 2** Immobile tra i numerosi altri, sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.150 sub.193.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** a favore della Società C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173.

Ipoteca di €. 200.000,00 di cui €. 172.969,72 per capitale.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** a favore C.I.S.E. S.R.L. sede Orvieto (TR), contro OMISSIS S.P.A. Sede Roma (RM), Verbale di pignoramento di immobili emesso da Unep di Orvieto in data 09/01/2013 rep.763.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo).**

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM).

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):**

a favore dei Sig.ri GRIECO WILLIAM JOSEPH - BABUINI ANGELA - JACKSON SONIA - WHITE JOSEPH - WHITE JUDITH ELIZABETH - O'HARA PETER CAIRNS - HICKS CHRISTINE MARGARET - SYMONS IAN STUART THOMAS - SYMONS VIVIENNE MARIA - PURDUE ALAN HENRY DAVID - MELIA TERENCE JOHN - MELIA MARY BRIDGET - CHALDER BRISCOE GILLIAN - PESTELL JOHN ROSS - BAINS PARMJIT SINGH - BAINS SUKHBIR, contro OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Orvieto (TR) in data 17/06/2013 rep.174.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208

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

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

SI PRECISA CHE PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI INSERITE ALL'INTERNO DEL BLOCCO H ED IN PARTICOLARE PER QUELLE DA H2 A H7 E' STATA PRESENTATA ISTANZA CON P.D.C. SANATORIA EDILIZIA PROT. 2240 DEL 29/04/16 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI ANCORA IN ITER DI APPROVAZIONE.

LA SANABILITA' E LA CONSEGUENTE VENDIBILITA' SONO IN OGNI CASO CONDIZIONATE AL COMPLETAMENTO DELLE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE IN CORSO COME INDICATO IN PREMessa

Per la descrizione delle difformità riscontrate sia a livello urbanistico che a livello edilizio si rimanda a quanto elencato in precedenza alle pag. 5 e 6.

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00**

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 19.030,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Al piano seminterrato, tutto il piano utile avente destinazione cantina si presenta pavimentato con finiture al civile; la zona retrostante lato nord ha altezza di m 2,70 maggiore ai 2,50 previsti ed in parte è stata adibita a bagno; la zona lato sud ha altezza di m 3,00 maggiore ai 2,50 previsti;
- 2) Diversa conformazione grafica e superficie dei giardini;
- 3) Errata rappresentazione grafica del vano scala di accesso al terrazzo del piano terra;
- 4) L'area esclusiva lato sud al piano seminterrato risulta giardino.

A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA.

**Oneri totali: € 870,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio di Torre de' Monaldeschi è attualmente creditore nei confronti della OMISSIS s.p.a., limitatamente agli immobili di cui al Blocco H (H/2-H/3-H/4-H/5-H/6-H/7) della somma complessiva di € **14.876,51**.

Detto importo risulta:

- € **1.440,65** dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 e dal relativo riparto su base millesimale;
- € **1.202,29** per saldo gestione dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 relativamente a spese generali, attrezzature, spese legali pignoramento immobiliare per tutte le posizioni, spese personale dipendente, spese assistenza fiscale e contabilità lavoro, ripartito in quota parte tra le complessive n. 43 unità immobiliari costituenti il condominio.

Per quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria, l'assemblea ha deliberato di affidare ad un tecnico la valutazione e la stima economica degli interventi da eseguire in ragione dei difetti edilizi riscontrati ed addebitabili alla proprietà OMISSIS s.p.a..

Si evidenzia che OMISSIS s.p.a. non ha mai fornito alcun supporto documentale relativamente alle sue proprietà e non ha mai partecipato, salvo nella prima occasione in cui si costituì il Condominio, alle assemblee, benché ritualmente convocata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€. 2.642,94**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.4)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM) e SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS S.P.A. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS S.P.A. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS S.P.A. ha ceduto in permuta alla società SPAMED-SPAZIO MEDICINA S.R.L. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla SPAMED alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla SPAMED è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Roma (RM).

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), conferiva alla Società SPAMED SPAZIO E MEDICINA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 ", a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

7.2.1- BLOCCO "H";

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008;

- S.C.I.A. Prot. 6100 del 15.10.2010;

- P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 – n°13/2011/002 del 04.04.2011 per cambio di Destinazione d'Uso tra H1 e H6.

- Per il presente lotto "H/5", non è stata presentata nessuna domanda di agibilità.

**N.B.:** In data 17.08.2010 venne avviata procedimento penale e amministrativo presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente al rilascio del P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 il Corpo Forestale dello Stato ha segnalato al Comune di Ficulle difformità edilizie sull'intero BLOCCO "H" in seguito alla quale l'Ufficio Tecnico ha avviato la verifica sul posto in seguito alla quale viene poi emessa segnalazione alla Procura della Repubblica di Orvieto per ulteriori difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente il Comune di Ficulle emette le Ordinanze n°46/2012 e n° 47/2012 di ripristino delle difformità riscontrate rispetto alle previsioni di progetto; il Consiglio di Stato con Ordinanza n°3302/2013 del 27.08.2013 sospende l'Ordinanza di ripristino ed il relativo procedimento di merito. Ai fini amministrativi è a tutt'oggi pendente presso il T.A.R. dell'Umbria un ricorso presentato dalla Soc. OMISSIS Spa contro le Ordinanze del Comune di Ficulle nn. 46 e 47/2012.

**Per le ulteriori informazioni e dati sulle pratiche edilizie si rimanda alla premessa della presente relazione.**

### Descrizione Abitazione unità H/5 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "H" UNITA' H/5 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa al piano terra 3,40 m e al piano seminterrato variabile da 2,70 m a 3,00 m. (Cfr allegato n.1)

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore commerciale
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	51,79	1,00	51,79
Terrazzo (P.T.)	Sup. reale lorda	35,87	0,25	8,97
Giardini (P.T.-P.S1)	Sup. reale lorda	111,17	0,05	5,56
Portico (P.S1)	Sup. reale lorda	16,45	0,30	4,94
Cantine (P.S1)	Sup. reale lorda	72,24	0,40	28,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>287,52</b>		<b>100,15</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazza:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Sono assenti tre telai con le relative porte dei locali soggiorno, camera e bagno (p.s1).
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e integgiatura e in parte rivestite con pietra a vista, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: Al momento del sopralluogo l'impianto risulta privo del Q.E., punti presa FM e luce a parete, punti luce a soffitto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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. Risultano mancanti gli apparecchi sanitari e le rubinetterie del bagno al piano seminterrato; e il bidet e le rubinetterie del bagno al piano al piano terra, mentre risulta smontato il lavabo senza rubinetterie.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio (è assente un termosifone), condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento, al momento del sopralluogo i punti di allaccio interni posti sopra le porte dei vari locali risultano scoperti e le unità interne ed esterne rimosse. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie ( se possibili ) costi di demolizione o rimessa in pristino sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità H/5

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica  
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.)	51,79	€ 1.800,00	€ 93.222,00
Terrazzo (P.T.)	8,97	€ 1.800,00	€ 16.141,50
Giardini (P.T.-P.S1)	5,55	€ 1.800,00	€ 10.005,30
Portico (P.S1)	4,94	€ 1.800,00	€ 8.883,00
Cantine (P.S1)	28,90	€ 1.800,00	€ 52.012,80
	<b>100,15</b>		<b>€ 180.264,60</b>

- Valore corpo:	€ 180.264,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 180.264,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 180.264,60

#### **Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Abitazione unità H/5</b>	287,52	€ 180.264,60	€ 180.264,60

#### **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:

€ 27.039,69

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo:

€ 7.500,00

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini:

€ 19.030,00

- Detrazione per regolarizzazioni Catastali:

€ 870,00

- Quota parte detrazioni per spese condominiali insolute come da bilancio consuntivo 2015:

€ 2.642,94

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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:

€ 153.224,91

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:

€ 123.181,97

Relazione lotto 004 creata in data 16.10.2017

Codice documento: E141-13-000008-004

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/6” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.192)**  
**Lotto 005**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “H” UNITA’ H/6 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, posto al piano terra, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione ad eccezione di un lieve cedimento della quota della terra di riporto del corte ad uso giardino lato sud, si rileva inoltre l'assenza di tutti gli accessori delle porte interne, della rubinetteria, le persiane di due porte finestre, il Q.E., il citofono ed il campanello esterno.

L'immobile è composto al piano terra da: Soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, balcone con annesso giardino (catastalmente area esclusiva) e locale tecnico; al piano seminterrato da quattro locali con finiture al civile di cui uno adibito a bagno (catastalmente cantine), portico, terrazza e annesso giardino (catastalmente area esclusiva) il tutto accessibile mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra e S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **368,62**.

Identificazione al catasto dei Fabbricati: unità immobiliare intestata a OMISSIS s.p.a. con sede in Roma proprietà per 1/1 - **F.40 part.150 sub.192**, cat A/2, cl.4, 7 vani, di mq 140, Strada Conventaccio SNC, S1-PT, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.192, cat A/2, cl.4, 7 vani;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.40 part.150 sub.192, cat A/2, cl.4, 7 vani;
- Derivante per Variazione della destinazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.185, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127-128-166*.

*F.40 part.150 sub.127, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127*;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.128, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.128*, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.166, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.166*, cat A/2, cl.2, 9 vani;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.163, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.163, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150, Ente Urbano*, di Ha 1.44.19, bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR), che comprende il *F.40 part.146-143*;

- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di Ha 1.44.19;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.150, Ente Urbano, di mq 6.162;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.138, ULIVETO*, cl.3, di mq 6.162;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULIVETO*, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.146, Bene soppresso*, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.146, FABBRICATO RURALE, di mq 288;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.32, FABBRICATO RURALE*, di mq 550 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.143, Bene soppresso*, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.143, ULVIETO, cl.3, di mq 7.969;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULVIETO*, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole  
limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE ARL, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro "LA CAMPAGNA SRL", con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM), ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio De Nicola Andrea in data 22/11/2007 rep.108111.

Ipoteca di € 8.250.000,00 di cui € 5.500.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**N.B.** A margine della suddetta iscrizione si rilevano annotamenti e frazionamenti in quota che non interessano il bene in oggetto.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), contro OMISSIS S.P.A. sede Roma (RM), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio De Nicola Andrea di Roma in data 17/06/2008 rep.118306.

Ipoteca di €. 5.400.000,00 di cui €. 3.600.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con Annotamento formalità n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in Quota):**

Ipoteca di € 3.682.500,00 capitale € 2.455.000,00 su:

**Quota 1)** Immobili tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.150 sub.205-206-207-208-192

Ipoteca di € 549.000,00 capitale € 366.000,00 su:

**Quota 2)** Immobile tra i numerosi altri, sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.150 sub.193.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** a favore della Società C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173.

Ipoteca di €. 200.000,00 di cui €. 172.969,72 per capitale.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** a favore C.I.S.E. S.R.L. sede Orvieto (TR), contro OMISSIS S.P.A. Sede Roma (RM), Verbale di pignoramento di immobili emesso da Unep di Orvieto in data 09/01/2013 rep.763.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo).**

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM).

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** a favore dei Sig.ri GRIECO WILLIAM JOSEPH - BABUINI ANGELA - JACKSON SONIA - WHITE JOSEPH - WHITE JUDITH ELIZABETH - O'HARA PETER CAIRNS - HICKS CHRISTINE MARGARET - SYMONS IAN STUART THOMAS - SYMONS VIVIENNE MARIA - PURDUE ALAN HENRY DAVID - MELIA TERENCE JOHN - MELIA MARY BRIDGET - CHALDER BRISCOE GILLIAN - PESTELL JOHN ROSS - BAINS PARMJIT SINGH - BAINS SUKHBIR, contro OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Orvieto (TR) in data 17/06/2013 rep.174.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208

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

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

SI PRECISA CHE PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI INSERITE ALL'INTERNO DEL BLOCCO H ED IN PARTICOLARE PER QUELLE DA H2 A H7 E' STATA PRESENTATA ISTANZA CON P.D.C. SANATORIA EDILIZIA PROT. 2240 DEL 29/04/16 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI ANCORA IN ITER DI APPROVAZIONE.

LA SANABILITA' E LA CONSEGUENTE VENDIBILITA' SONO IN OGNI CASO CONDIZIONATE AL COMPLETAMENTO DELLE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE IN CORSO COME INDICATO IN PREMESSA

Per la descrizione delle difformità riscontrate sia a livello urbanistico che a livello edilizio si rimanda a quanto elencato in precedenza alle pag. 5 e 6.

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00**

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 18.130,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta;

- 1) Al piano seminterrato, tutto il piano utile avente destinazione cantina si presenta pavimentato con finiture al civile; la zona retrostante lato nord ha altezza maggiore ai 2,50 previsti ed in parte è stata adibita a bagno;
- 2) Errata rappresentazione grafica delle corti e superficie delle corti ad uso giardino;
- 3) Mancata individuazione del locale tecnico posto nel balcone lato sud;
- 4) L'area esclusiva lato sud al piano seminterrato risulta giardino.

Il tutto sanabile mediante variazione catastale.

**Oneri totali: € 870,00**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio di Torre de' Monaldeschi è attualmente creditore nei confronti della OMISSIS s.p.a., limitatamente agli immobili di cui al Blocco H (H/2-H/3-H/4-H/5-H/6-H/7) della somma complessiva di € **14.876,51**.

Detto importo risulta:

- € **1.417,93** dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 e dal relativo riparto su base millesimale;
- € **1.202,29** per saldo gestione dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 relativamente a spese generali, attrezzature, spese legali pignoramento immobiliare per tutte le posizioni, spese personale dipendente, spese assistenza fiscale e contabilità lavoro, ripartito in quota parte tra le complessive n. 43 unità immobiliari costituenti il condominio.

Per quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria, l'assemblea ha deliberato di affidare ad un tecnico la valutazione e la stima economica degli interventi da eseguire in ragione dei difetti edilizi riscontrati ed addebitabili alla proprietà OMISSIS s.p.a..

Si evidenzia che OMISSIS s.p.a. non ha mai fornito alcun supporto documentale relativamente alle sue proprietà e non ha mai partecipato, salvo nella prima occasione in cui si costituì il Condominio, alle assemblee, benché ritualmente convocata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.620,22**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.4)

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA** o **OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM) e SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS S.P.A. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS S.P.A. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS S.P.A. ha ceduto in permuta alla società SPAMED-SPAZIO MEDICINA S.R.L. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla SPAMED alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla SPAMED è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Roma (RM).

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), conferiva alla Società SPAMED SPAZIO E MEDICINA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

#### 7.2.1- BLOCCO "H";

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008;

- S.C.I.A. Prot. 6100 del 15.10.2010;

- P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 – n°13/2011/002 del 04.04.2011 per cambio di Destinazione d'Uso tra H1 e H6.

- Per il presente lotto "H/6" , non è stata presentata nessuna domanda di agibilità.

**N.B.:** In data 17.08.2010 venne avviata procedimento penale e amministrativo presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente al rilascio del P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 il Corpo Forestale dello Stato ha segnalato al Comune di Ficulle difformità edilizie sull'intero BLOCCO "H" in seguito alla quale l'Ufficio Tecnico ha avviato la verifica sul posto in seguito alla quale viene poi emessa segnalazione alla Procura della Repubblica di Orvieto per ulteriori difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente il Comune di Ficulle emette le Ordinanze n°46/2012 e n° 47/2012 di ripristino delle difformità riscontrate rispetto alle previsioni di progetto; il Consiglio di Stato con Ordinanza n°3302/2013 del 27.08.2013 sospende l'Ordinanza di ripristino ed il relativo procedimento di merito. Ai fini amministrativi è a tutt'oggi pendente presso il T.A.R. dell'Umbria un ricorso presentato dalla Soc. OMISSIS Spa contro le Ordinanze del Comune di Ficulle nn. 46 e 47/2012.

**Per le ulteriori informazioni e dati sulle pratiche edilizie si rimanda alla premessa della presente relazione.**

### Descrizione **Abitazione unità H/6** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "H" UNITA' H/6 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza media al piano terra 3,20 m e al piano seminterrato di maggiore ai 2,50 m. (Cfr allegato n.1)

**Destinazione urbanistica:**

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale
Appartamento (P.T.-P.S1)	Sup. reale lorda	91,92	1,00	91,92
Balcone e terrazza (P.T.-P.S1)	Sup. reale lorda	34,25	0,25	8,56
Portico (P.S1)	Sup. reale lorda	8,66	0,30	2,60
Giardini (P.T.-P.S1)	Sup. reale lorda	139,28	0,05	6,96
Cantine (P.S1)	Sup. reale lorda	94,51	0,40	37,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>368,62</b>		<b>147,85</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Terrazza e balcone:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone. Al momento dell'accesso risultano mancati tutti gli accessori maniglie e serrature.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Al momento dell'accesso risultano mancati due ante delle persiane delle porte finestre al piano seminterrato.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura e in parte con pietra a faccia vista, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: Assente, assente anche il campanello esterno e l'apri porta del cancelletto d'ingresso all'area esclusiva.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali, e il Q.E..
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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. Sono assenti le rubinetterie dei lavabo.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie ( se possibili ) costi di demolizione o rimessa in pristino sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità H/6

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica  
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.-P.S1)	91,92	€ 1.800,00	€ 165.456,00
Balcone e terrazza (P.T.-P.S1)	8,56	€ 1.800,00	€ 15.412,50
Portico (P.S1)	2,60	€ 1.800,00	€ 4.676,40
Giardini (P.T.-P.S1)	6,96	€ 1.800,00	€ 12.535,20
Cantine (P.S1)	37,80	€ 1.800,00	€ 68.047,20
	<b>147,84</b>		<b>€ 266.127,30</b>

- Valore corpo:	€ 266.127,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 266.127,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 266.127,30

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	<b>Abitazione unità H/6</b>	368,62	€ 266.127,30	€ 266.127,30

#### 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: € 39.919,10

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 18.130,00

- Detrazione per regolarizzazioni Catastali: € 870,00

- Quota parte detrazioni per spese condominiali insolute come da bilancio consuntivo 2015: € 2.620,22

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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: € 226.208,21

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: € 197.087,99

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/7” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.193)**  
**Lotto 006**

**Si premette che fanno parte della presente Procedura Esecutiva gli immobili identificati con: H/2 – H/3 – H/4 – H/5 – H/6 – H/7.**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO “H” UNITA’ H/7 sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un appartamento destinato a “Casa Vacanze”, posto al piano terra, facente parte di una schiera di edifici in linea di tipo residenziale.

L'edificio di cui è porzione l'immobile, è ubicato a Ficule (TR), Strada Conventaccio.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione, si rilevano infiltrazioni di acqua ed efflorescenze in prossimità degli infissi esterni al piano terra e seminterrato, inoltre dal sopralluogo si evidenzia la mancanza dei seguenti accessori/finiture:

Solo predisposizione per generatori di calore e climatizzazione e assenza dei relativi generatori (caldaie/climatizzatori ecc), assenza del Q.E., assenza delle placche delle prese al piano terra e primo, assenza di rubinetteria, accessori e parte dei sanitari dei bagni, assenza della serratura per la chiusura del cancello di ingresso alla corte ad uso giardino.

L'immobile è composto al piano terra da: Ingresso, cucina-pranzo, bagno e giardino con due locali tecnici; al piano primo disimpegno, due camere e un bagno; al piano secondo è riportato catastalmente un terrazzo accessibile mediante vano scala interno dal piano primo, che al momento del sopralluogo non risulta realizzato e quindi il suddetto terrazzo risulta inaccessibile; al piano seminterrato un locale con finiture residenziali (catastalmente cantina), i piani terra primo e seminterrato sono accessibili mediante vano scala interno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona agricola di Orvieto a poca distanza dall'abitato di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione, posto al piano terra, primo, secondo e S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **271,02**.

Identificazione al catasto dei Fabbricati: unità immobiliare intestata a OMISSIS s.p.a. con sede in Roma proprietà per 1/1- **F.40 part.150 sub.193**, cat A/2, cl.4, 6 vani, di mq 145, Strada Conventaccio SNC, S1-PT-P1-P2, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.40 part.150 sub.193, cat A/2, cl.4, 6 vani;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 19/10/2010 dal F.40 part.150 sub.193, cat A/2, cl.4, 6 vani;
- Derivante per Variazione della destinazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163-185*.

*F.40 part.150 sub.185, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal F.40 part.150 sub.185, in corso di costruzione;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127-128-166*.

*F.40 part.150 sub.127, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.127*;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.128, Unità immobiliare soppressa*, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficule (TR);

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.128*, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.166, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Frazionamento e Fusione del 12/02/2010 dal *F.40 part.150 sub.166*, cat A/2, cl.2, 9 vani;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

*F.40 part.150 sub.163, Unità immobiliare soppressa, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (TR);*

- Derivante per Variazione del 07/04/2010 dal *F.40 part.150 sub.163*, in corso di costruzione;
- Derivante per Variazione del 30/11/2009 dal *F.40 part.150 sub.34, area urbana*, di mq 7.390, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007.

***F.40 part.150, Ente Urbano***, di Ha 1.44.19, bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR), che comprende il *F.40 part.146-143*;

- Derivante per Tipo Mappale del 26/11/2009 dal *F.40 part.150, Ente Urbano*, di Ha 1.44.19;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.150, Ente Urbano*, di mq 6.162;
- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.138, ULIVETO*, cl.3, di mq 6.162;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULIVETO*, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.146, Bene soppresso*, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.146, FABBRICATO RURALE*, di mq 288;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.32, FABBRICATO RURALE*, di mq 550 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

*F.40 part.143, Bene soppresso*, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (TR);

- Derivante per Tipo Mappale del 09/01/2007 dal *F.40 part.143, ULVIETO*, cl.3, di mq 7.969;
- Derivante per Frazionamento del 12/01/2005 dal *F.40 part.33, ULVIETO*, cl.3, di Ha 3.12.90, che risulta essere così distinto fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole  
limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

## 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:

**FORMALITÀ n.2260 del 27/04/1979 (Convenzione):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto (TR) in data 23/03/1979 rep.14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot.5378.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.7275 del 05/12/1989 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep.12457.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep.14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n.319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n.14237.

**FORMALITÀ n.181 del 09/01/1990 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE ARL, con sede in Ficulle (TR), convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep.10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

**IMMOBILI:** tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep.14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto che si esibisce per la trascrizione.

**FORMALITÀ n.7125 del 27/10/2000 (Convenzione Amministrativa):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro “LA CAMPAGNA SRL”, con sede in Roma (RM), atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep.9242.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65, Terreni.

**FORMALITÀ n.6478 del 13/08/2007 (Convenzione Edilizia):** a favore del Comune di Ficulle (TR), contro OMISIS S.P.A., con sede in Roma (RM), convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep.17714.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;  
- F.40 part.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183, Terreni.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convenzione).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.3558 del 24/11/2007:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM), ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio De Nicola Andrea in data 22/11/2007 rep.108111.

Ipoteca di € 8.250.000,00 di cui € 5.500.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**N.B.** A margine della suddetta iscrizione si rilevano annotamenti e frazionamenti in quota che non interessano il bene in oggetto.

**IPOTECA VOLONTARIA n.1438 del 19/06/2008:** a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), contro OMISSIS S.P.A. sede Roma (RM), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio De Nicola Andrea di Roma in data 17/06/2008 rep.118306.

Ipoteca di €. 5.400.000,00 di cui €. 3.600.000,00 per capitale.

Durata anni 20.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto;

- F.40 part.150 sub.34, Ente Urbano.

**Con Annotamento formalità n.1537 del 23/06/2010 (Frazionamento in Quota):**

Ipoteca di € 3.682.500,00 capitale € 2.455.000,00 su:

**Quota 1)** Immobili tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.150 sub.205-206-207-208-192

Ipoteca di € 549.000,00 capitale € 366.000,00 su:

**Quota 2)** Immobile tra i numerosi altri, sito in Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.150 sub.193.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1573 del 02/09/2011:** a favore della Società C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep.173.

Ipoteca di €. 200.000,00 di cui €. 172.969,72 per capitale.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

### 4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.1560 del 28/02/2013:** a favore C.I.S.E. S.R.L. sede Orvieto (TR), contro OMISSIS S.P.A. Sede Roma (RM), Verbale di pignoramento di immobili emesso da Unep di Orvieto in data 09/01/2013 rep.763.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**FORMALITÀ n.196 del 12/01/2011 (Decreto di sequestro conservativo).**

**Con annotamento n.328 del 04/02/2011 (Revocazione del suddetto sequestro conservativo):** come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Società EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro (TR), contro la OMISSIS S.P.A., con sede in Roma (RM).

**FORMALITÀ n.5605 del 01/08/2013 (Decreto di sequestro conservativo):** a favore dei Sig.ri GRIECO WILLIAM JOSEPH - BABUINI ANGELA - JACKSON SONIA - WHITE JOSEPH - WHITE JUDITH ELIZABETH - O'HARA PETER CAIRNS - HICKS CHRISTINE MARGARET - SYMONS IAN STUART THOMAS - SYMONS VIVIENNE MARIA - PURDUE ALAN HENRY DAVID - MELIA TERENCE JOHN - MELIA MARY BRIDGET - CHALDER BRISCOE GILLIAN - PESTELL JOHN ROSS - BAINS PARMJIT SINGH - BAINS SUKHBIR, contro OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma (RM), Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Orvieto (TR) in data 17/06/2013 rep.174.

**IMMOBILI:** Tra i numerosi altri, siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti;

- F.40 part.150 sub.192-193-205-206-207-208

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

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 29/09/2017.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

SI PRECISA CHE PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI INSERITE ALL'INTERNO DEL BLOCCO H ED IN PARTICOLARE PER QUELLE DA H2 A H7 E' STATA PRESENTATA ISTANZA CON P.D.C. SANATORIA EDILIZIA PROT. 2240 DEL 29/04/16 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI ANCORA IN ITER DI APPROVAZIONE.

LA SANABILITA' E LA CONSEGUENTE VENDIBILITA' SONO IN OGNI CASO CONDIZIONATE AL COMPLETAMENTO DELLE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE IN CORSO COME INDICATO IN PREMessa

Per la descrizione delle difformità riscontrate sia a livello urbanistico che a livello edilizio si rimanda a quanto elencato in precedenza alle pag. 5 e 6.

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00**

**Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 22.780,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, l'immobile in questione presenta:

- 1) Assenza della scala ddi accesso alla terrazza al piano secondo;
  - 2) Al piano seminterrato, tutto il piano utile avente destinazione cantina si presenta pavimentato con finiture al civile; la zona retrostante lato nord ha altezza di m 2,35 minore ai 2,40 previsti;
  - 3) Al piano terra, tutto il piano utile ha altezza di m 2,95 maggiore ai 2,70 previsti;
  - 4) L'area esclusiva risulta giardino ed ha una conformazione ed una superficie diversa.
- A giudizio dello scrivente si può presentare pratica per variazione catastale DO.C.FA.

**Oneri totali: € 870,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio di Torre de' Monaldeschi è attualmente creditore nei confronti della OMISSIS s.p.a., limitatamente agli immobili di cui al Blocco H (H/2-H/3-H/4-H/5-H/6-H/7) della somma complessiva di € **14.876,51**.

Detto importo risulta:

- € **1.385,11** dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 e dal relativo riparto su base millesimale;
- € **1.202,29** per saldo gestione dal bilancio consuntivo dell'anno 2015 relativamente a spese generali, attrezzature, spese legali pignoramento immobiliare per tutte le posizioni, spese personale dipendente, spese assistenza fiscale e contabilità lavoro, ripartito in quota parte tra le complessive n. 43 unità immobiliari costituenti il condominio.

Per quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria, l'assemblea ha deliberato di affidare ad un tecnico la valutazione e la stima economica degli interventi da eseguire in ragione dei difetti edilizi riscontrati ed addebitabili alla proprietà OMISSIS s.p.a..

Si evidenzia che OMISSIS s.p.a. non ha mai fornito alcun supporto documentale relativamente alle sue proprietà e non ha mai partecipato, salvo nella prima occasione in cui si costituì il Condominio, alle assemblee, benché ritualmente convocata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 2.587,40**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Detta richiesta è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.4)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In proprietà di:**

- **OMISSIS SPA o OMISSIS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma (RM) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**PER atto di permuta**

**Formalità n.7867 del 02/11/2004 (Permuta):** a favore e contro OMISSIS S.P.A. con sede in Roma (RM) e SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. con sede in Roma (RM), atto di permuta a rogito Notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep.81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società SPAMED-SPAZIO E MEDICINA S.R.L. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS S.P.A. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare:

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle (TR) e distinto al F.40 part.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio e distinti al F.40 part.31 di are 67.20, part.32 di are 5.50, part.33 di ha 3.12.90, part.34 di ha 4.04.70, part.35 di ha 1.36.40, part.62 di ha 1.20.80, part.63 di are 27.90, part.64 di are 27.40, part.65 di are 83.40;

La società OMISSIS S.P.A. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS S.P.A. ha ceduto in permuta alla società SPAMED-SPAZIO MEDICINA S.R.L. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su:

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle (TR) Strada del Conventaccio distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS S.P.A ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla SPAMED alla OMISSIS € 1.000.000,00, che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla società OMISSIS alla SPAMED è di € 600.000,00, quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004.

**N.B.:** non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

**PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Roma (RM).

**Per atto di compravendita**

**Per formalità 4652 del 06/08/1982 (Compravendita):** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma (RM) in data 16/07/1982 rep.59909.

La Società "SOGEAG SOCIETÀ GESTIONE AZIENDE AGRICOLE A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), vendeva alla Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep.14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione.

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004 (Conferimento in società):** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep.111232, la Società "LA CAMPAGNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma (RM), conferiva alla Società SPAMED SPAZIO E MEDICINA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma (RM), terreni siti in Comune di Ficulle (TR) e distinti al F.40 part.20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

Valore € 900.000,00.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°2".

### 7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. OMISSIS Spa) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS Spa ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS Spa in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS Spa la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### 7.2-INQUADRAMENTO EDILIZIO

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti:

#### 7.2.1- BLOCCO "H";

- P.D.C. Prot. 1734 – n°14/2008/TUR del 03.06.2008;

- S.C.I.A. Prot. 6100 del 15.10.2010;

- P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 – n°13/2011/002 del 04.04.2011 per cambio di Destinazione d'Uso tra H1 e H6.

- Per il presente lotto "H/7" , non è stata presentata nessuna domanda di agibilità.

**N.B.:** In data 17.08.2010 venne avviata procedimento penale e amministrativo presso la Procura della Repubblica di Orvieto per difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente al rilascio del P.D.C. in Sanatoria Prot. 4342 il Corpo Forestale dello Stato ha segnalato al Comune di Ficulle difformità edilizie sull'intero BLOCCO "H" in seguito alla quale l'Ufficio Tecnico ha avviato la verifica sul posto in seguito alla quale viene poi emessa segnalazione alla Procura della Repubblica di Orvieto per ulteriori difformità riscontrate dal tecnico comunale. Successivamente il Comune di Ficulle emette le Ordinanze n°46/2012 e n° 47/2012 di ripristino delle difformità riscontrate rispetto alle previsioni di progetto; il Consiglio di Stato con Ordinanza n°3302/2013 del 27.08.2013 sospende l'Ordinanza di ripristino ed il relativo procedimento di merito. Ai fini amministrativi è a tutt'oggi pendente presso il T.A.R. dell'Umbria un ricorso presentato dalla Soc. OMISSIS Spa contro le Ordinanze del Comune di Ficulle nn. 46 e 47/2012.

**Per le ulteriori informazioni e dati sulle pratiche edilizie si rimanda alla premessa della presente relazione.**

### Descrizione **Abitazione unità H/7** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento BLOCCO "H" UNITA' H/7 sito in Ficulle (Terni) Strada Conventaccio snc.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra altezza 2,95 m, al piano primo altezza media 3,20 m, al piano seminterrato di 2,40 m. (Cfr allegato n.1)

#### **Destinazione urbanistica:**

#### **CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

( Vedi indicazioni riportate al precedente Punto 7 )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale
Appartamento (P.T-P.1)	Sup. reale lorda	101,77	1,00	101,77
Giardino (P.T.)	Sup. reale lorda	121,44	0,05	6,07
Cantina (P.S1)	Sup. reale lorda	47,81	0,40	19,12
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>271,02</b>		<b>126,97</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: con pietra a vista, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato tinta legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: Al momento del sopralluogo risultano mancanti solo i punti luce terminali nei vari locali, assente il Q.E. e mancanti vari punti presa FM e luce a parete nei vari piani.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	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. Si evidenzia l'assenza del wc e il lavabo con relativa rubinetteria del bagno al piano primo e la rubinetteria nel bagno al piano terra;
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo (Caldaia assente), alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. L'immobile è predisposto per il collegamento di un impianto di condizionamento. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe D. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni 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 la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio della Provincia di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni-Agenzie Immobiliari (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento al quale andranno detratti tutti i costi necessari per: - regolarizzazione catastale; sanatorie edilizie ( se possibili ) costi di demolizione o rimessa in pristino sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficulle.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione unità H/7

Si precisa, prima di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, che l'intervento edilizio di cui è parte lo stesso, è pressoché unico nel suo genere e di particolare pregio in relazione alle sue elevate caratteristiche architettoniche, per il pregio dei materiali utilizzati e non da ultimo per la sua ubicazione.

*Stima sintetica comparativa parametrica  
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.-P.1)	101,77	€ 1.800,00	€ 183.186,00
Giardino (P.T.)	6,07	€ 1.800,00	€ 10.929,60
Cantina (P.S1)	37,80	€ 1.800,00	€ 34.423,20
	<b>126,97</b>		<b>€ 228.538,80</b>

- Valore corpo:	€ 228.538,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 228.538,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 228.538,80

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	<b>Abitazione unità H/7</b>	271,02	€ 228.538,80	€ 228.538,80

#### 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 34.280,82

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Piano Urbanistico Attuativo: € 7.500,00

- Quota parte detrazione per regolarizzazioni mediante Sanatoria Edilizia e oneri concessori oltre ai costi di completamento e ripristini: € 22.780,00

- Detrazione per regolarizzazioni Catastali: € 870,00

- Quota parte detrazioni per spese condominiali insolite come da bilancio consuntivo 2015: € 2.587,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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: € 194.257,98

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: € 160.520,58

Relazione lotto 006 creata in data 16/10.2017  
Codice documento: E141-13-000008-006

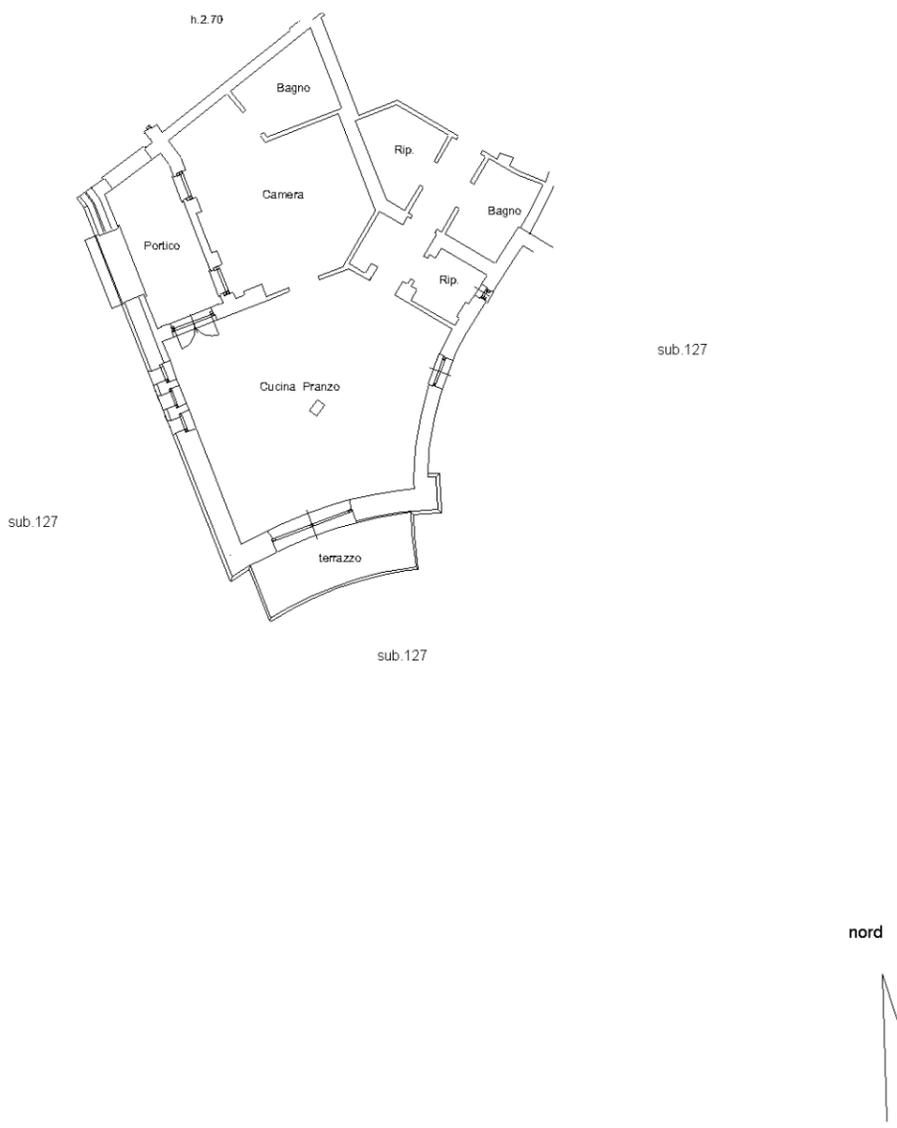
L'esperto  
Geom. Marco Della Sala

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

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 126	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



10 metri

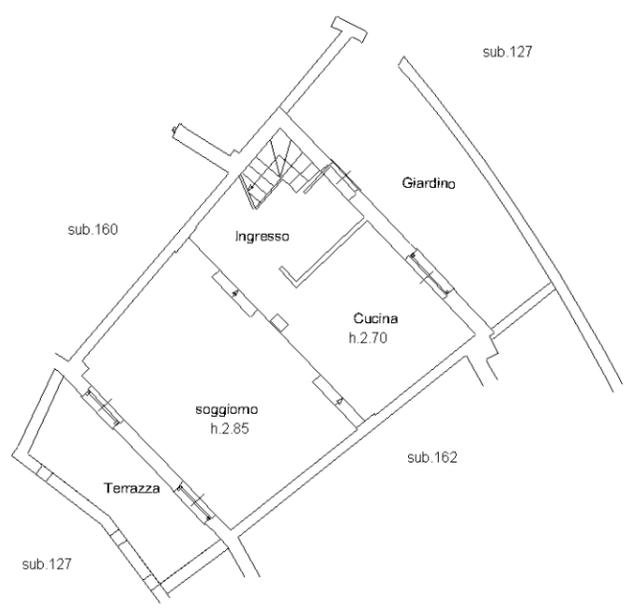
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 126 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

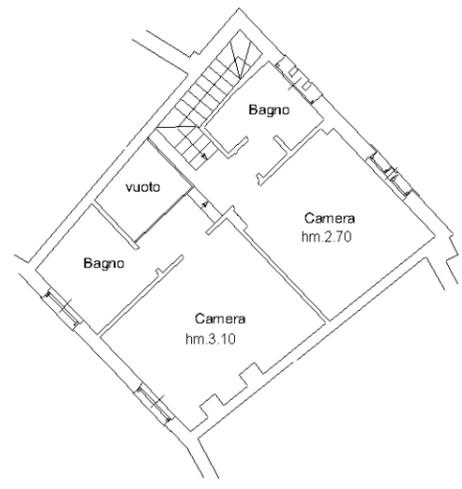
Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 161	N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



nord

10 metri

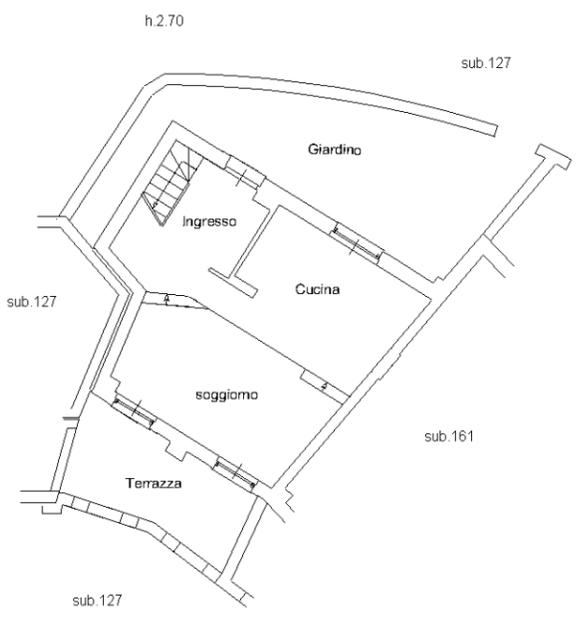
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 161 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

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

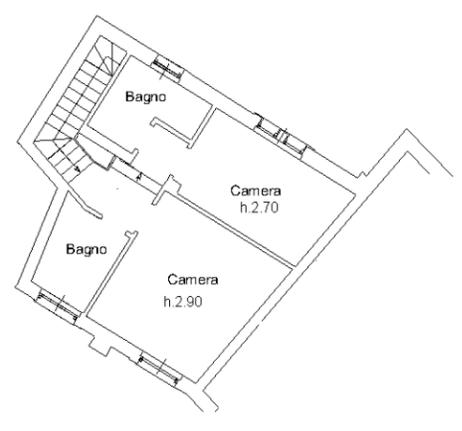
Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 160	N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 160 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

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

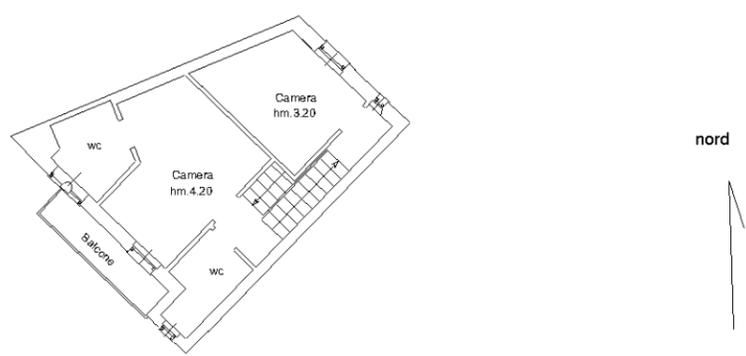
Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 101	N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



10 metri

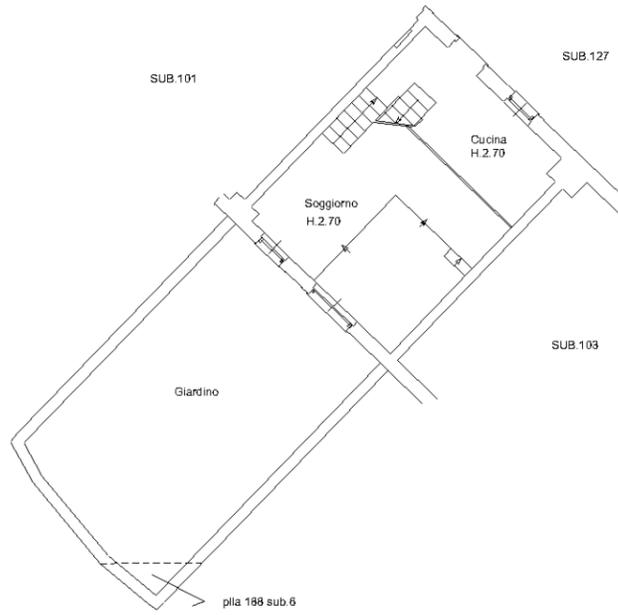
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 101 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

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

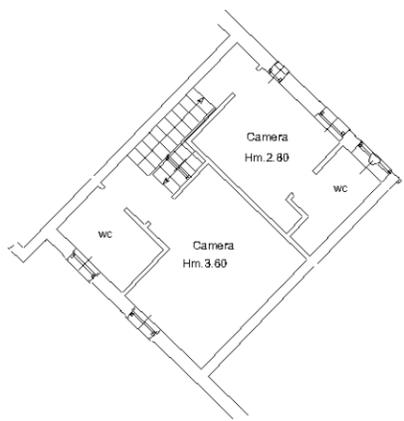
Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulee	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 102	N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



nord

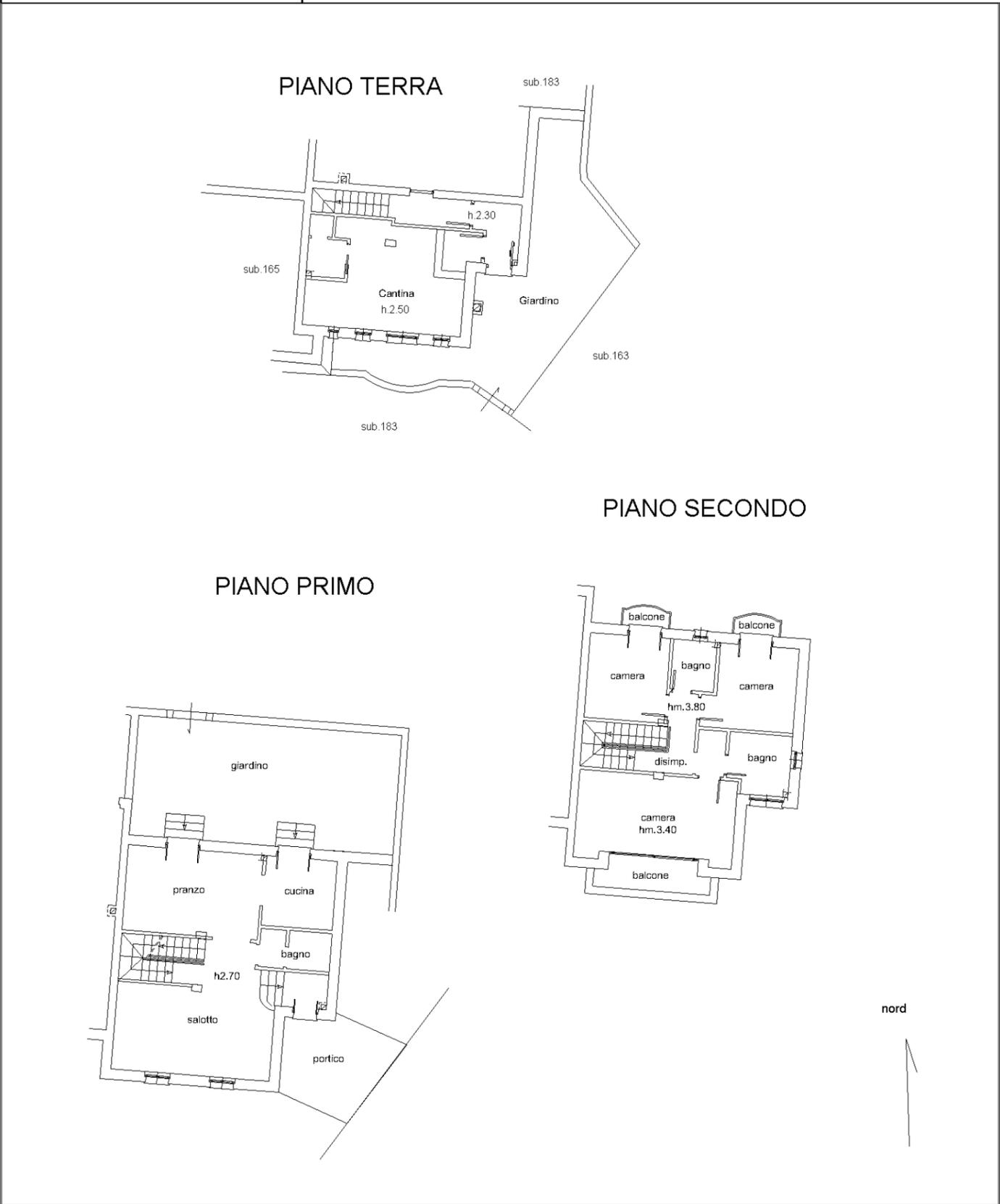
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 102 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0022154 del 12/02/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Romualdi Lucio
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 150	Prov. Terni
Subalterno: 184	N. 728

Scheda n. 1      Scala 1:200



10 metri

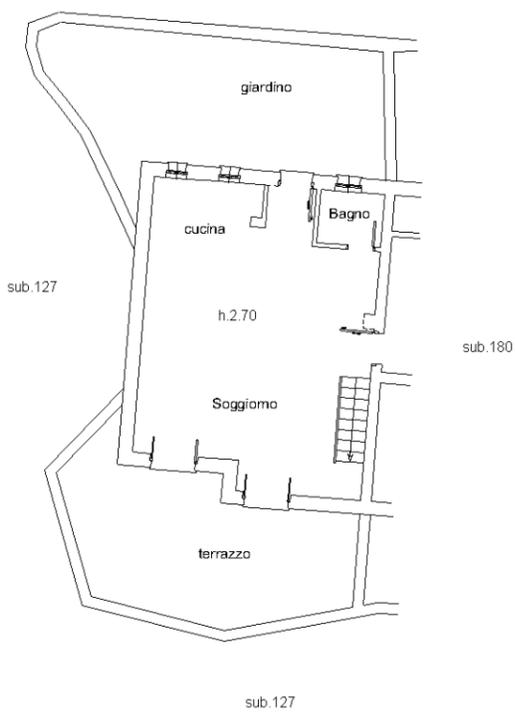
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 184 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1-2;

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

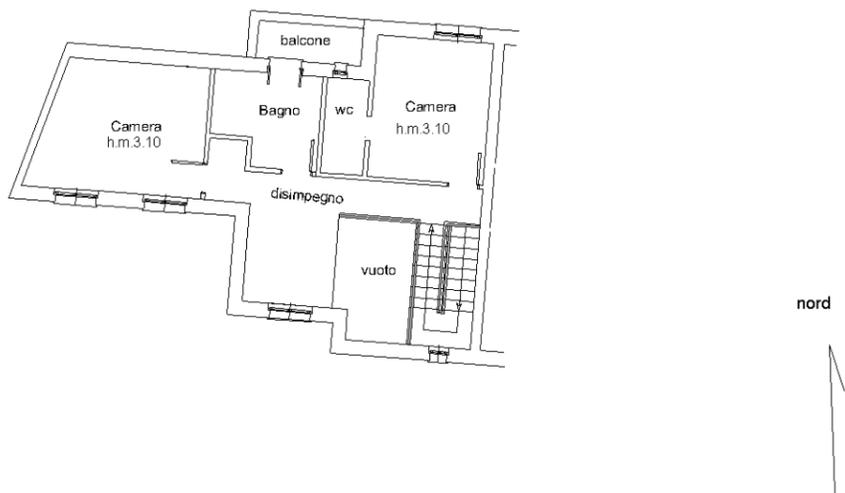
Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 181	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



10 metri

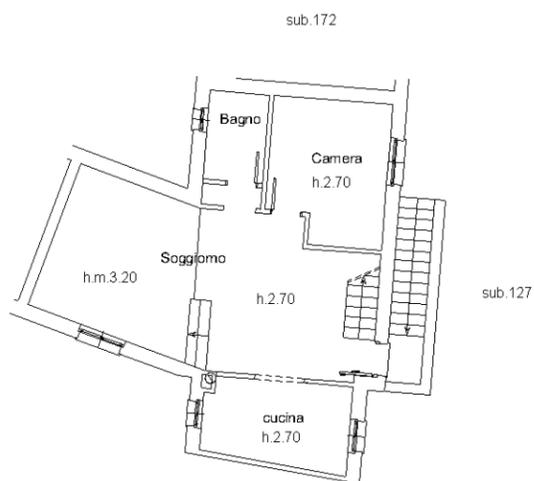
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 181 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

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

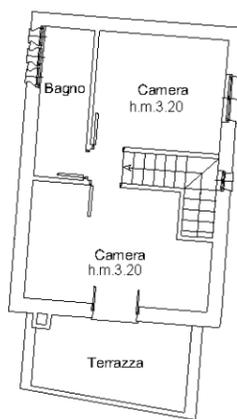
Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulee	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 182	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



nord

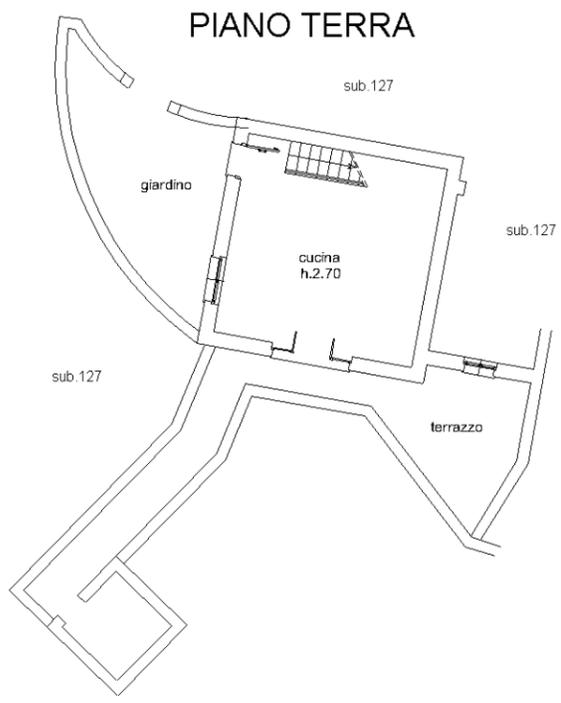
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 182 >  
CIVILTA' STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

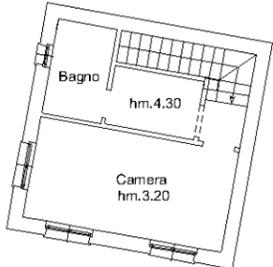
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 174	N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO PRIMO**



nord



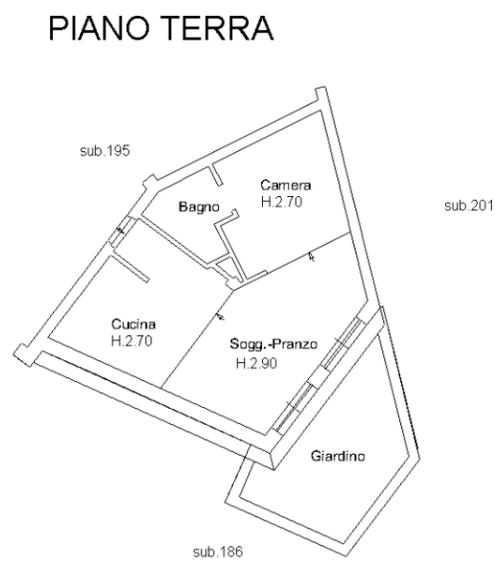
10 metri

Data: 05/12/2014 - n. T92108 - Richiedente: DLLMRC59M03L117Q  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0049260</b> del <b>07/04/2010</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 196	

Scheda n. 1      Scala 1:200



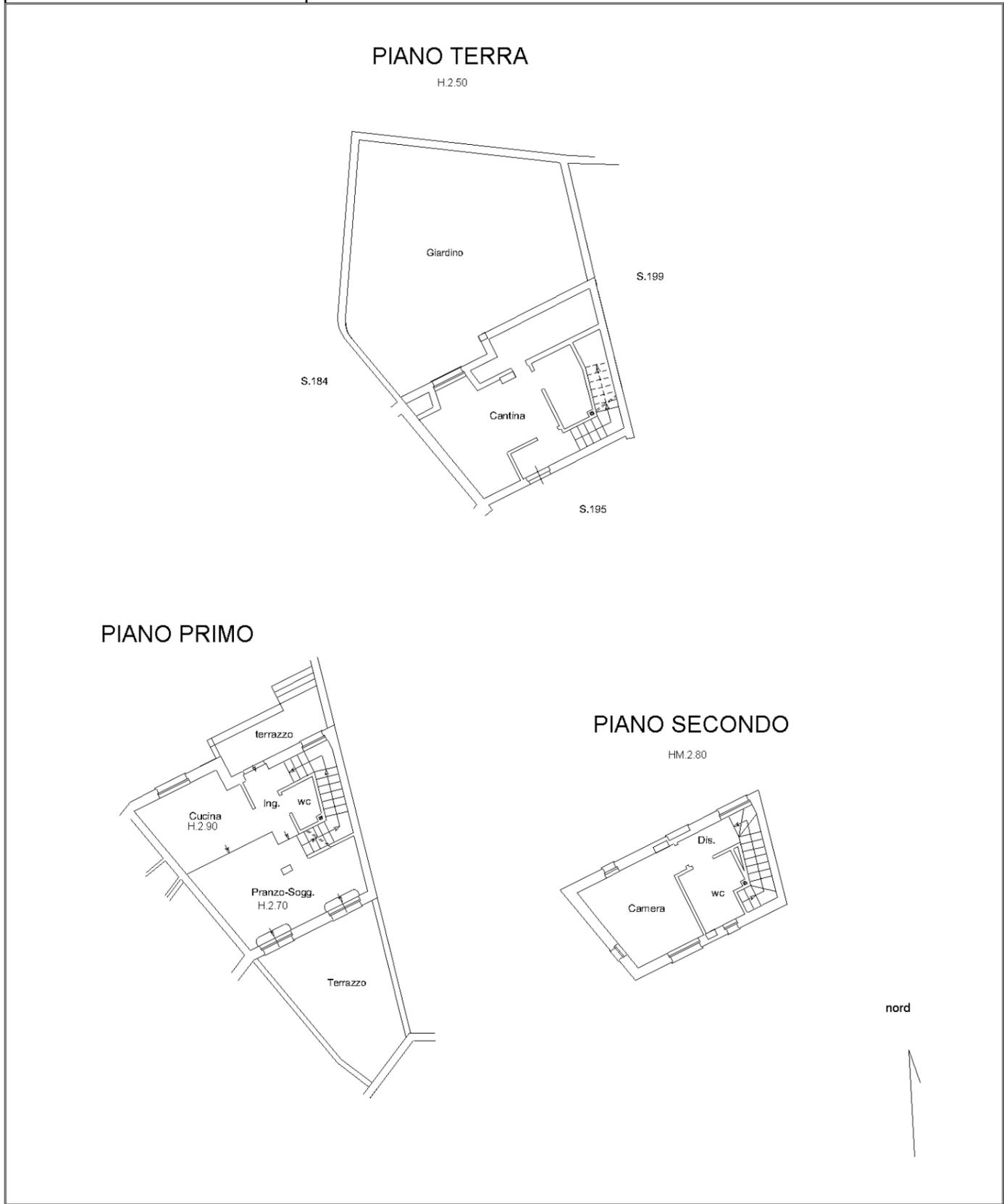
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 196 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0049260</b> del <b>07/04/2010</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Romualdi Lucio
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 150	Prov. Terni
Subalterno: 198	N. 728

Scheda n. 1      Scala 1:200



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 198 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1-2;

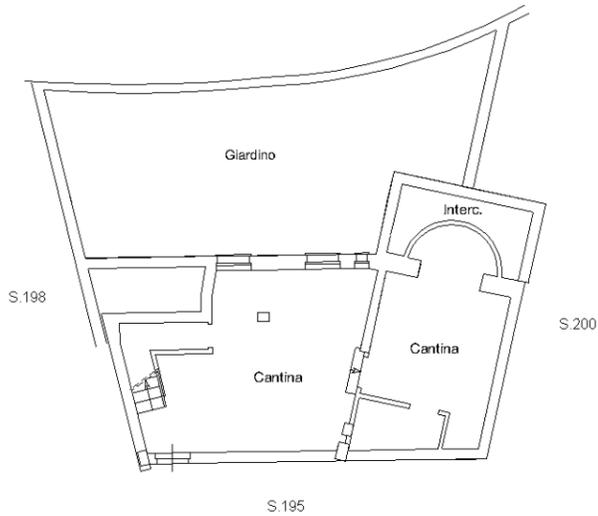
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0049260 del 07/04/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Romualdi Lucio
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 150	Prov. Terni
Subalterno: 199	N. 728

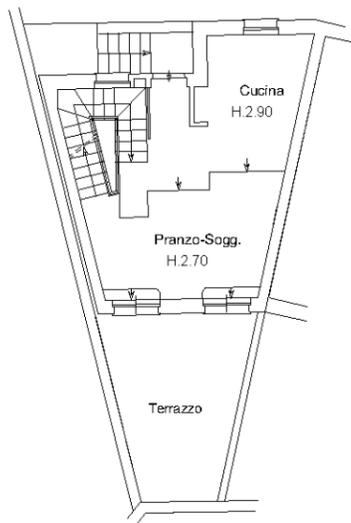
Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO TERRA

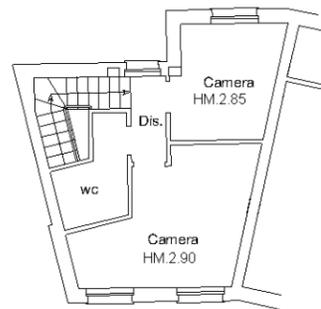
H.2.50



### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO



nord



10 metri

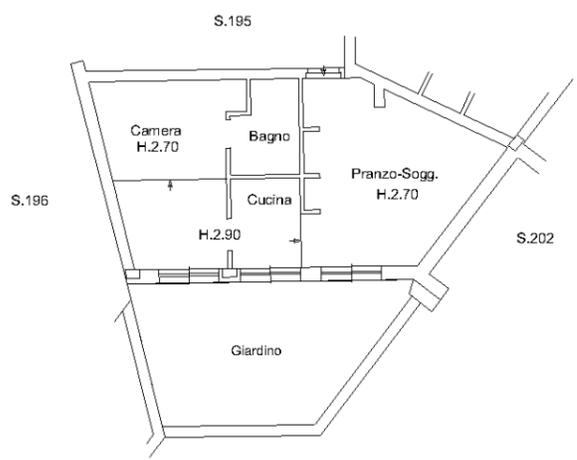
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 199 >  
CATASTO FABBRICATI - STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0049260 del 07/04/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 201	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H.2.70



nord

10 metri

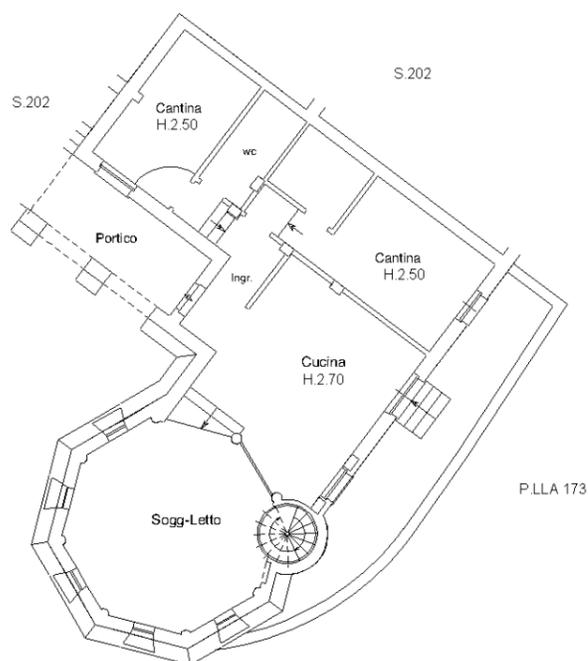
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 201 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

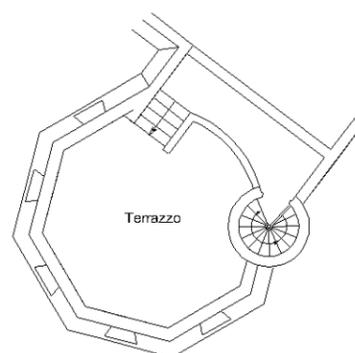
Dichiarazione protocollo n. TR0049260 del 07/04/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Romualdi Lucio
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 150	Prov. Terni
Subalterno: 203	N. 728

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



nord



10 metri

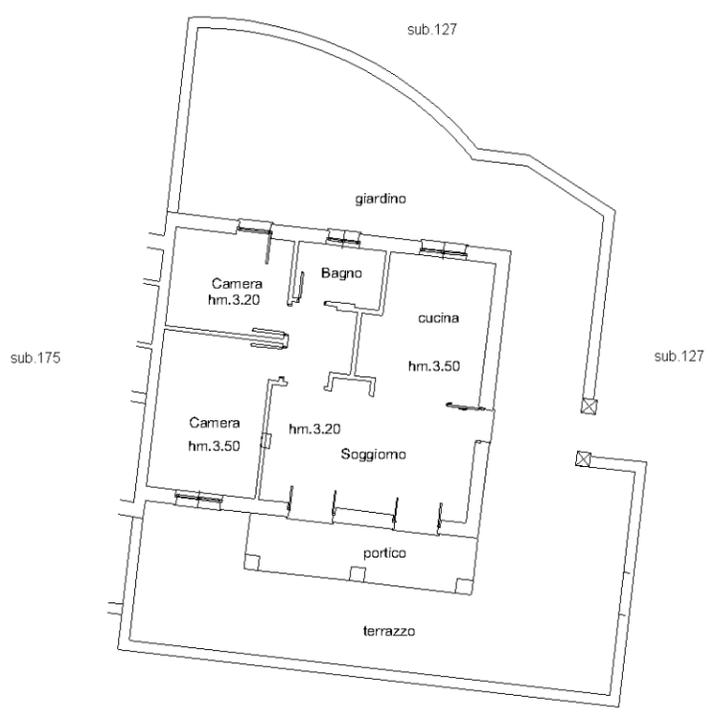
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 203 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulee	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 176	N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



10 metri

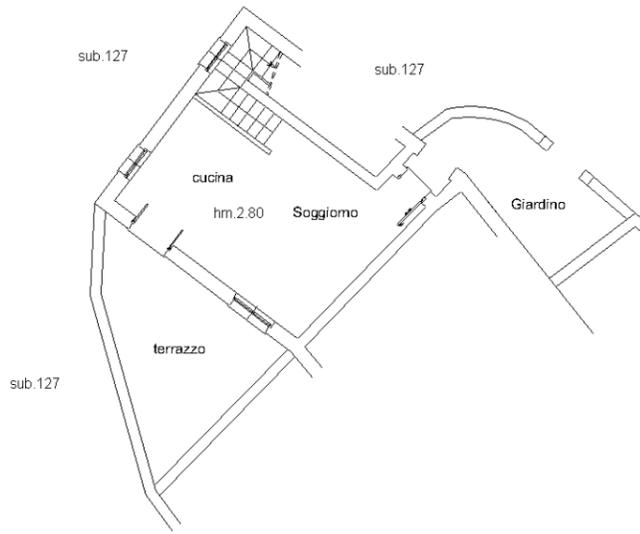
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 176 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 177	N. 6235

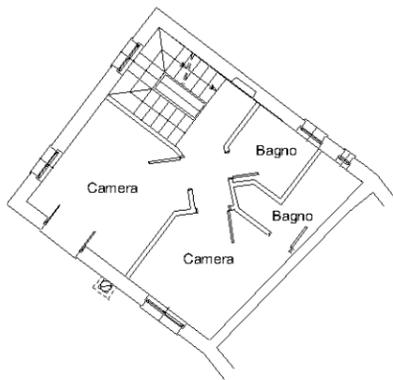
Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**

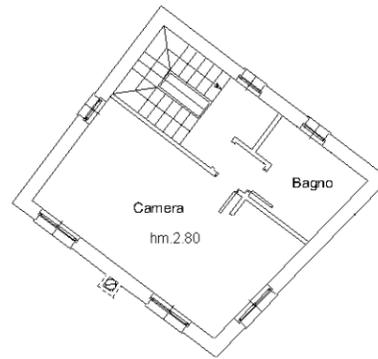


**PIANO PRIMO**

h.2.70



**PIANO SECONDO**



nord



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 177 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T-1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 2	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



NORD



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 2 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 186	N. 6235
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



NORD



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 3 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 186	N. 6235
Subalterno: 4	

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 4 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 5	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 5 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 6	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



NORD



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 6 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 7	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



NORD



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 7 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 8	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



NORD



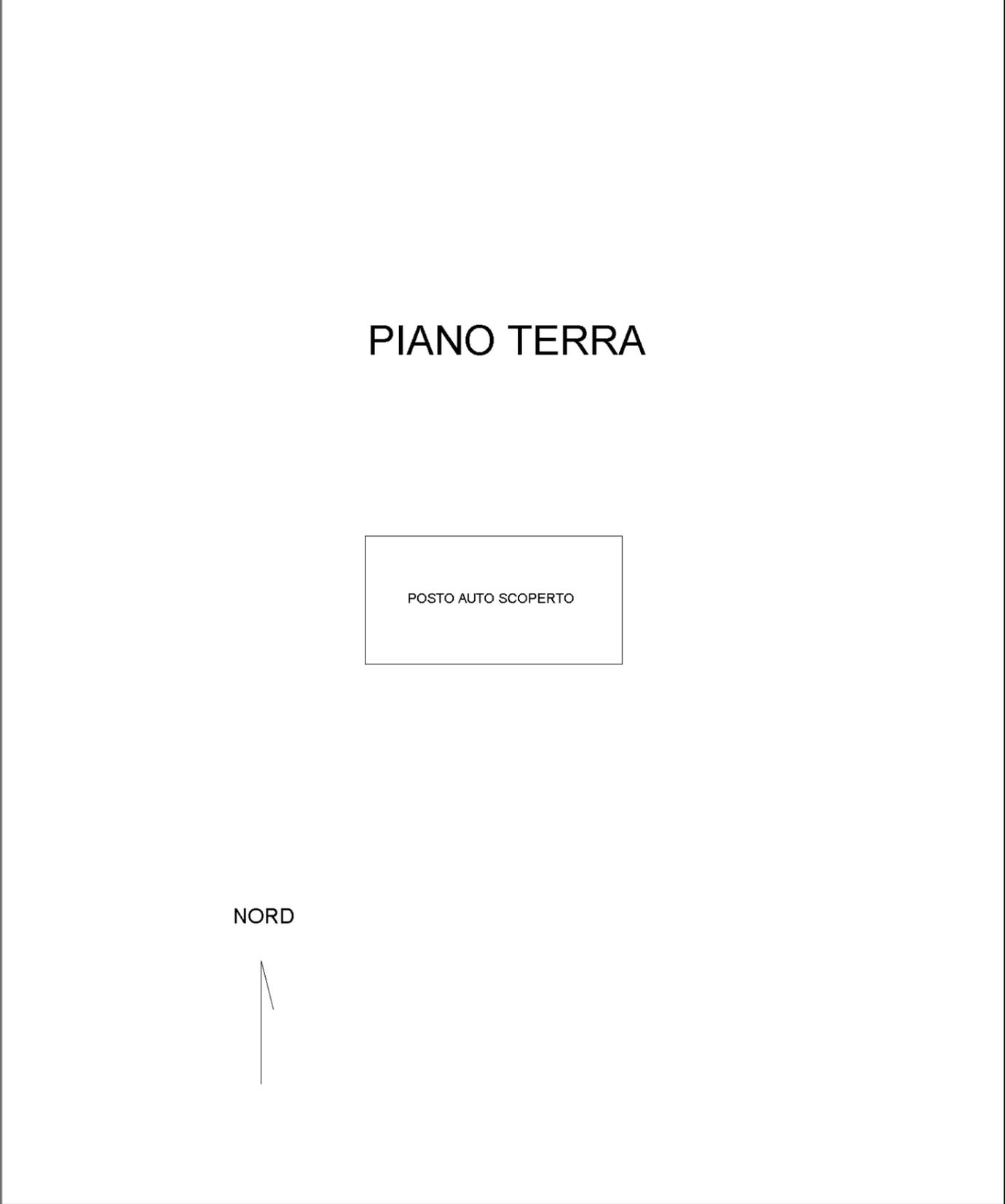
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 8 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 9	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 9 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 186	N. 6235
Subalterno: 10	

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



NORD



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 10 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 11	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100

# PIANO TERRA



NORD



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 11 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 186	N. 6235
Subalterno: 12	

Scheda n. 1      Scala 1:100



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 12 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 13	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 13 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 186	N. 6235
Subalterno: 14	

Scheda n. 1      Scala 1:100



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 14 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 15	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



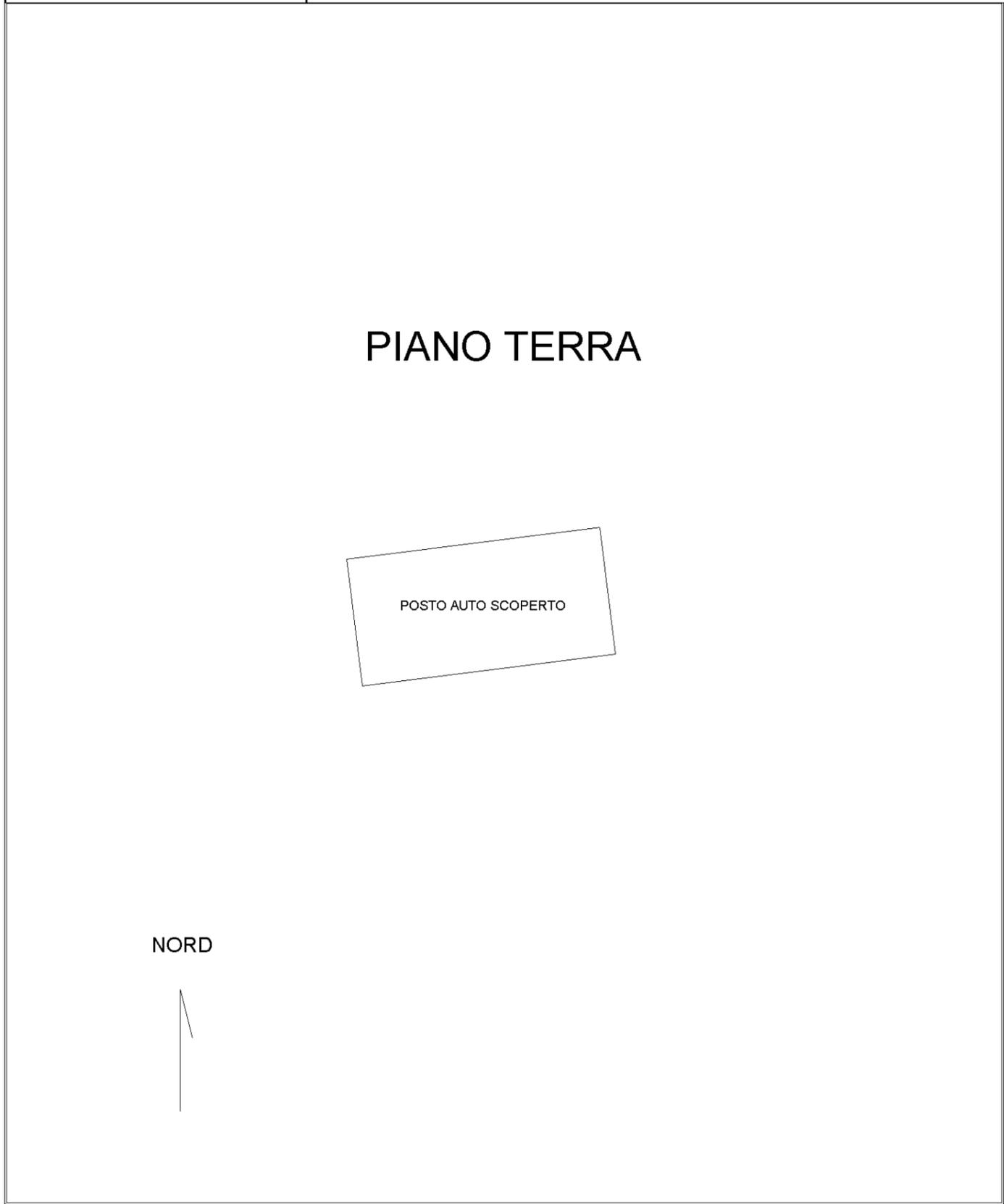
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 15 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 16	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



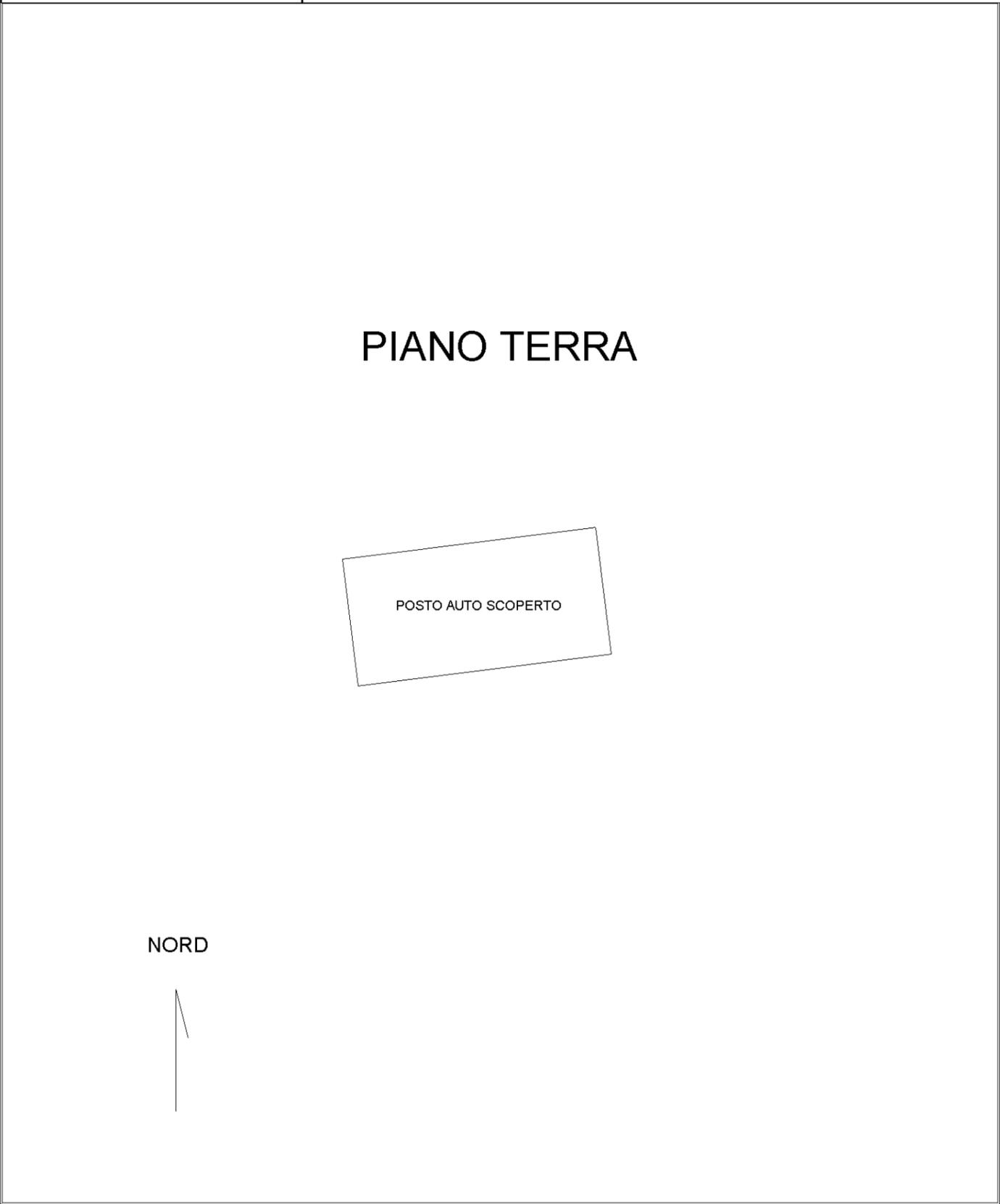
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 16 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 186	N. 6235
Subalterno: 17	

Scheda n. 1      Scala 1:100



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 17 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 18	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



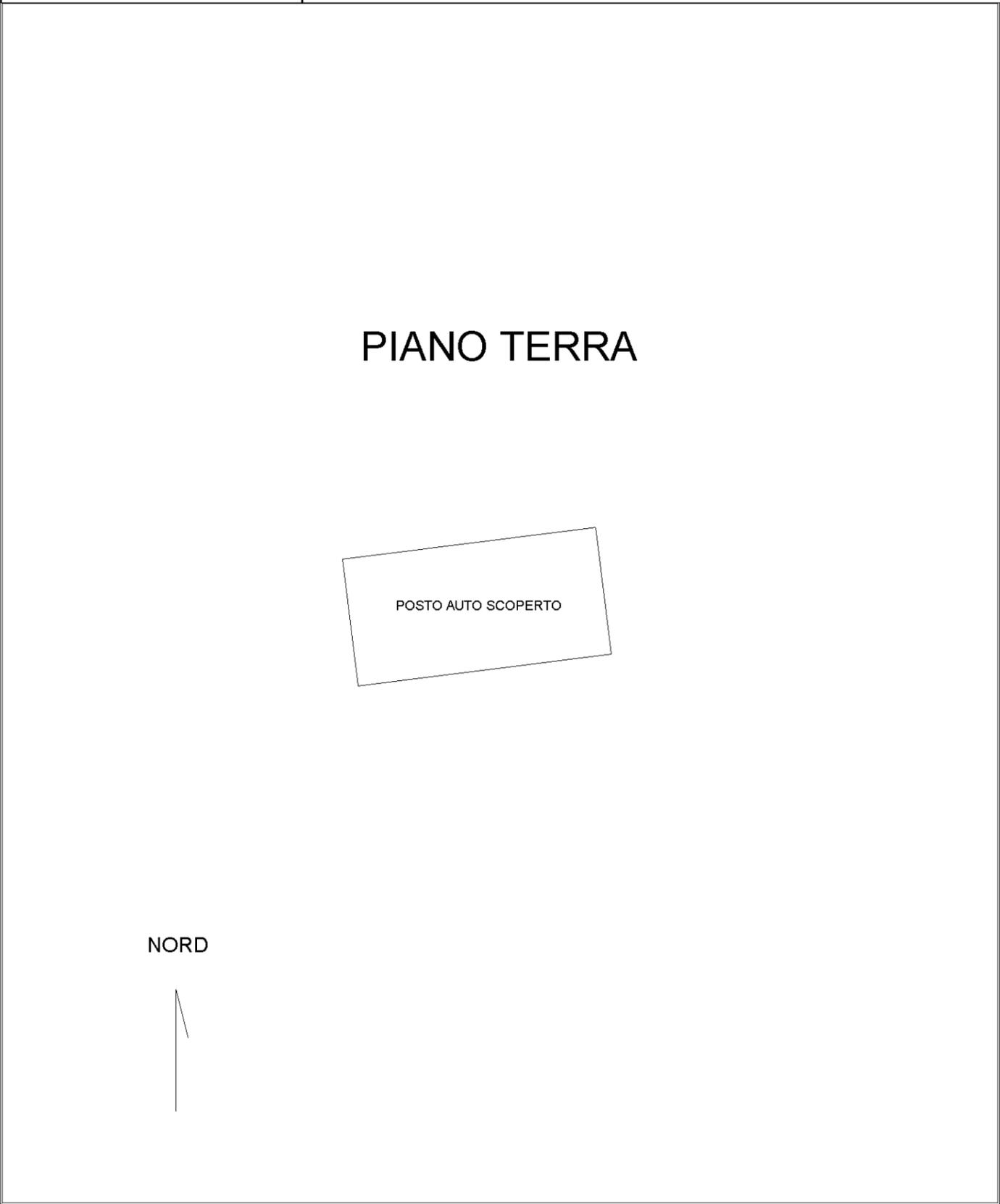
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 18 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 19	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



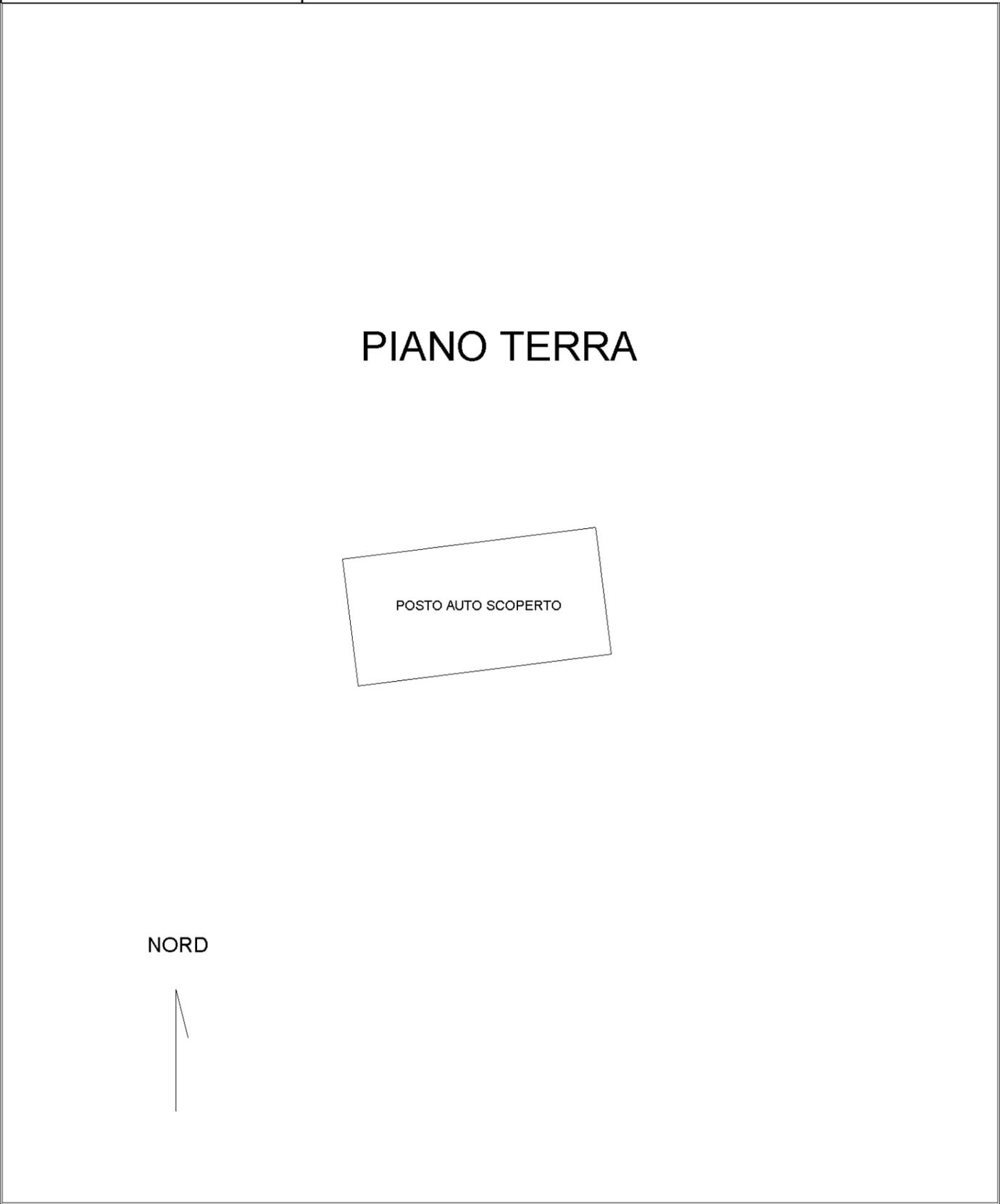
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 19 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0017971 del 05/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 186	Architetti
Subalterno: 20	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:100



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Subalterno: 20 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

N=98000

E=-29300



5-Dic-2014 12:09  
Prot. n. T129809/2014

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: FICULLE  
Foglio: 40

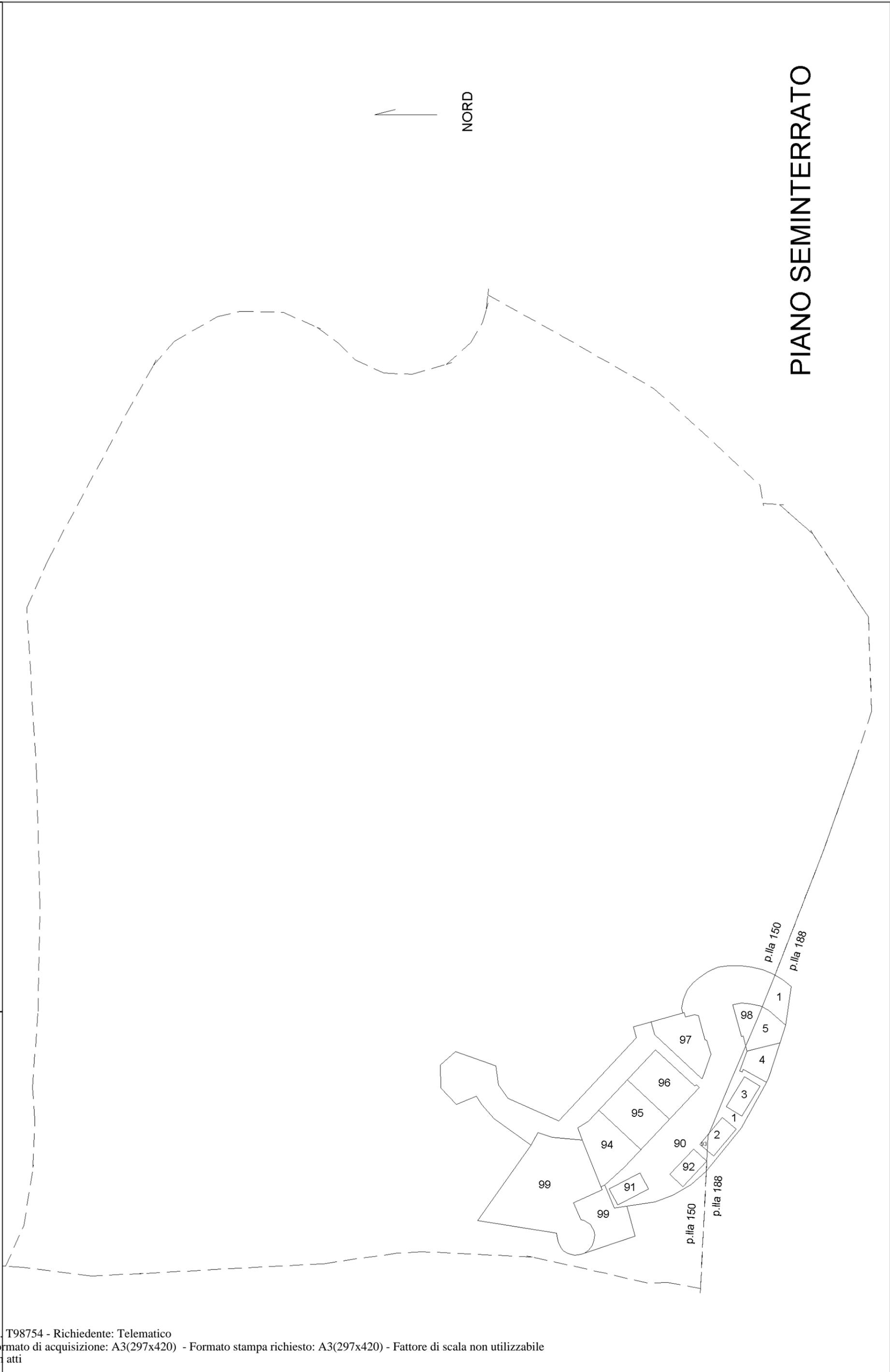
2 Particelle: 150,186

**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: Romualdi Lucio  
 E (DS70) ← Foglio: 40 - Particella: 150 - Elaborato planimetrico →  
 Comune di Ficulle Sezione: Foglio: 40 Particella: 150

Prov. Terni N. 728  
 Protocollo n. TR0168786 del 15/12/2011

Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

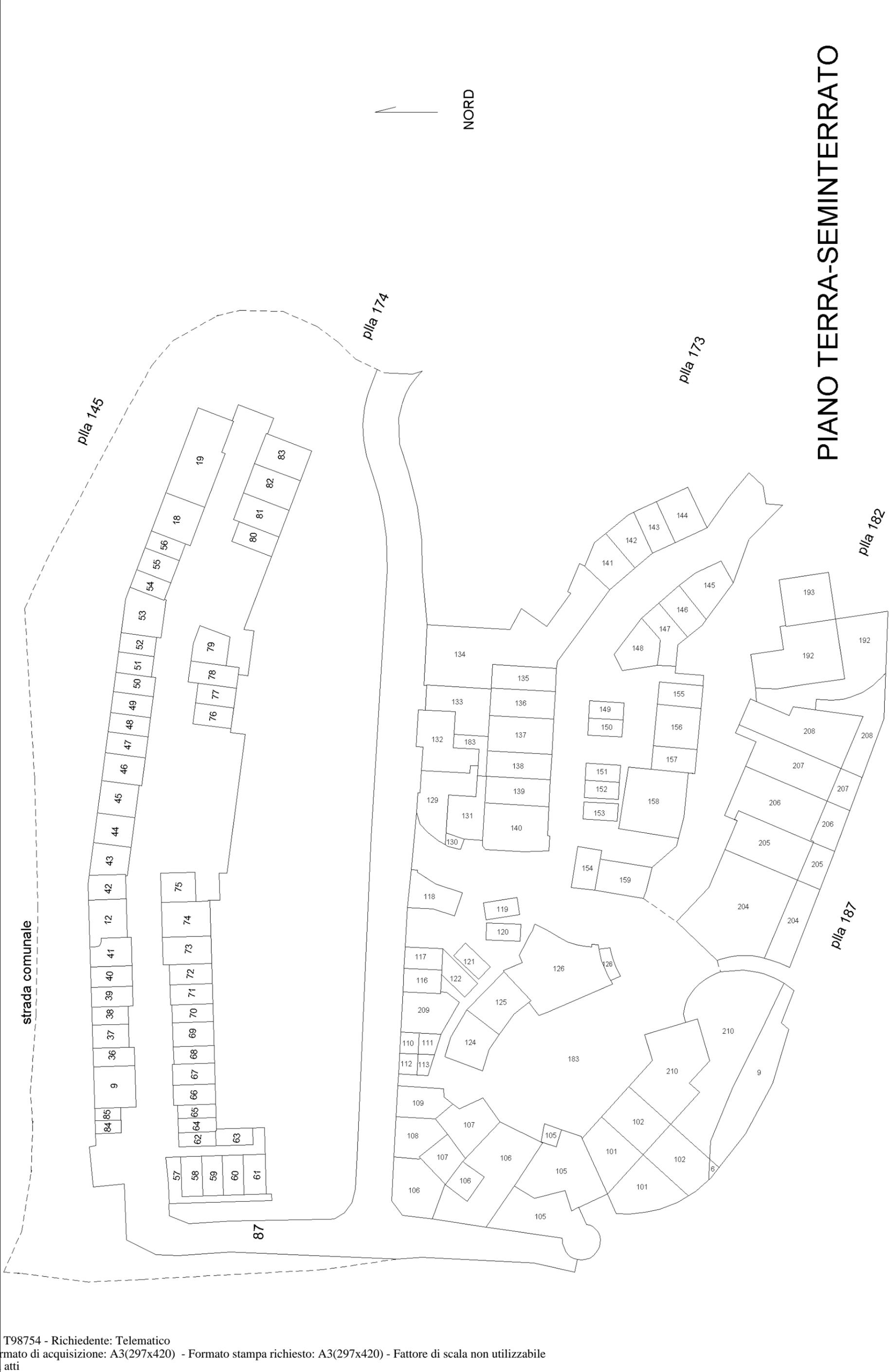
**Agencia del Territorio**  
 Fabbricati Situati al 05/12/2014  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Comune di FICULLE  
 Ufficio provinciale di Terni



**PIANO SEMINTERRATO**

**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: Romualdi Lucio  
 E (D570) ← Foglio: 40 Particella: 150 - Elaborato planimetrico →  
 Comune di Ficulles Sezione: Foglio: 40 Particella: 150 del 15/12/2011  
 Prov. Terni N. 728  
 Iscritto all'albo: Geometri  
 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

**Agencia del Territorio**  
 Catasto FABBRICATI  
 Ufficio provinciale di Terni





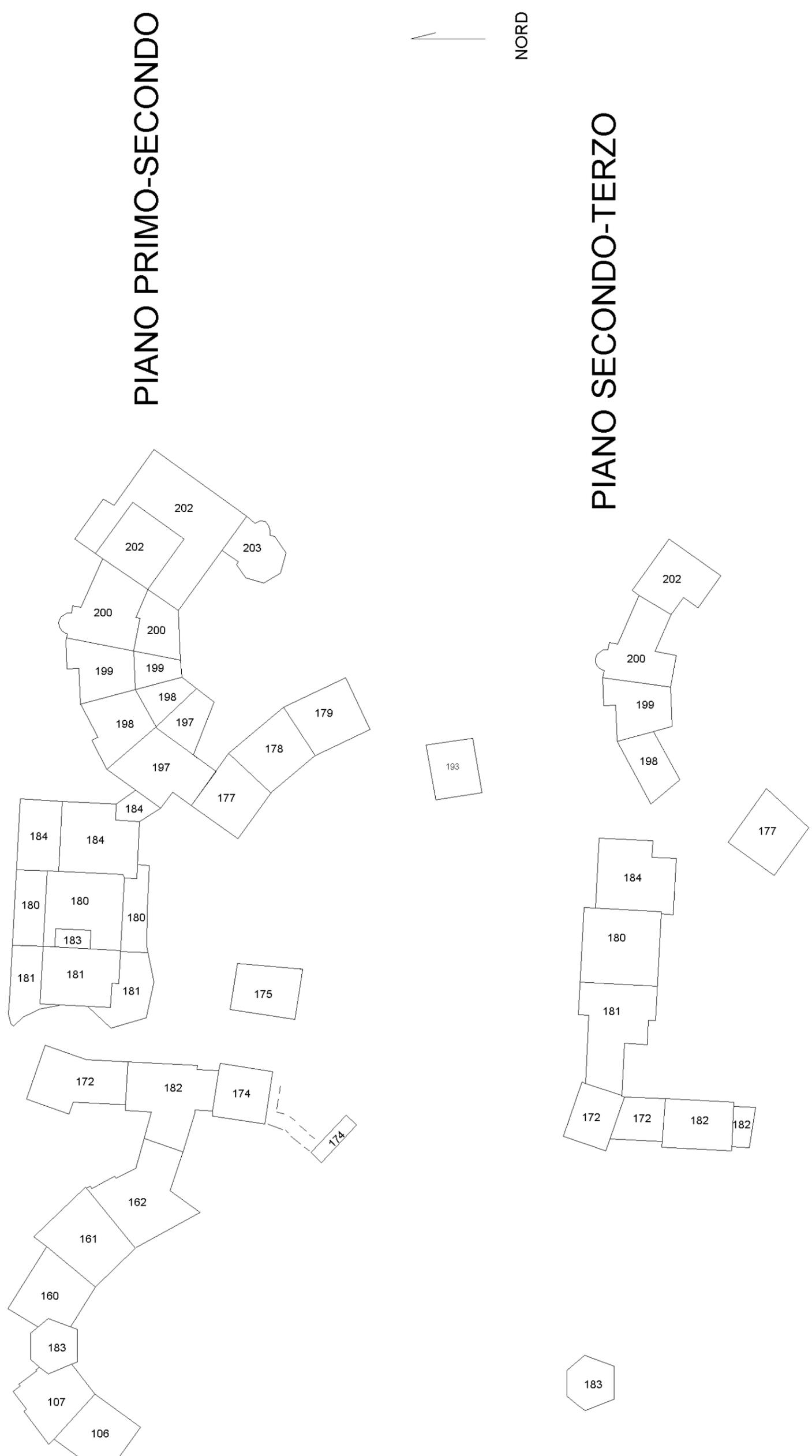
**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: Romualdi Lucio  
 E (DS70) ← Foglio: 40 - Particella: 150 - Elaborato planimetrico →  
 Comune di Ficulle Sezione: Foglio: 40 Particella: 150  
 Prov. Terni N. 728  
 Iscritto all'albo: Geometri  
 Protocollo n. TR0168786 del 15/12/2011  
 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

**Agencia del Territorio**  
 Catasto dei Fabbricati  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Terni



**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: Romualdi Lucio  
 E (DS70) ← Foglio: 40 - Particella: 150 - Elaborato planimetrico →  
 Comune di Ficulle Sezione: Foglio: 40 Particella: 150  
 Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 728  
 Protocollo n. TR0168786 del 15/12/2011  
 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio  
 Catasto Fabbricati  
 Ufficio provinciale di Terni



**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: Romualdi Lucio  
 E (D570) ← Foglio: 40 - Particella: 150 - Elaborato planimetrico →  
 Comune di Ficulle Sezione: Foglio: 40 Particella: 150  
 Prov. Terni N. 728  
 Iscritto all'albo: Geometri Protocollo n. TR0168786 del 15/12/2011  
 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio  
 Catasto Fabbricati  
 Ufficio provinciale di Terni



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FICULLE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FICULLE			40	150			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2	strada conventaccio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 10 E 30	
3	strada conventaccio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 17 E 32	
4	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	strada conventaccio	SNC	T			SOPPRESSO PER FUSIONE CON SUBB.6 E 7 GENERA IL SUB.89	
6	strada conventaccio	SNC	T			SOPPRESSO PER FUSIONE CON SUBB.5 E 7 GENERA IL SUB.89	
7	strada conventaccio	SNC	T			SOPPRESSO PER FUSIONE CON SUBB.5 E 6 GENERA IL SUB.89	
8	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	strada conventaccio	SNC	T-1 2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
12	strada conventaccio	SNC	T-1 S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
13	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
14	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
17	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
18	strada conventaccio	SNC	T-1 2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
19	strada conventaccio	SNC	T-1 S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
20	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
21	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
22	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
23	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
24	strada conventaccio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 61	
25	strada conventaccio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 27	
26	strada conventaccio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 30	
27	strada conventaccio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 90	
28	strada conventaccio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 875	
29	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
30	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
31	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
32	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
33	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
34						SOPPRESSO	
35	strada conventaccio	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
36	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
37	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
38	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
39	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
40	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
41	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
42	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
43	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
44	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
45	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
46	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
47	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
48	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
49	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
50	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
51	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
52	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
53	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
54	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
55	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
56	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
57	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
58	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
59	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FICULLE

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FICULLE		40	150			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
60	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
61	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
62	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
63	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
64	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
65	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
66	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
67	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
68	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
69	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
70	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
71	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
72	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
73	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
74	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
75	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
76	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
77	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
78	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
79	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
80	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
81	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
82	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
83	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
84	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
85	strada conventaccio	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
86	strada conventaccio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 93
87	strada conventaccio	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
88	strada conventaccio	SNC	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE
89	strada conventaccio	SNCT	T			CANTINA GENERATA DA FUSIONE DEI SUBB.5-6-7
90	strada conventaccio	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
91	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
92	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
93	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
94	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
95	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
96	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
97	strada conventaccio	SNC	S1			BOX
98	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
99	strada conventaccio	SNC	S1			MAGAZZINO
100	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
101	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
102	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
103						SOPPRESSO
104						SOPPRESSO
105	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
106	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
107	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
108	strada conventaccio	SNC	T			BOX
109	strada conventaccio	SNC	T			BOX
110	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
111	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
112	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
113	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
114						SOPPRESSO
115						SOPPRESSO
116	strada conventaccio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
117	strada conventaccio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
118	strada conventaccio	SNC	T			BOX
119	strada conventaccio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
120	strada conventaccio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
121	strada conventaccio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FICULLE

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FICULLE			40	150			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
122	strada conventaccio	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
123						SOPPRESSO	
124	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	
125	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	
126	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
127						SOPPRESSO	
128						SOPPRESSO	
129	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
130	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
131	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
132	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
133	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
134	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
135	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
136	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
137	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
138	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
139	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
140	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
141	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
142	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
143	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
144	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
145	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
146	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
147	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
148	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
149	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
150	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
151	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
152	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
153	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
154	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
155	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
156	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
157	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
158	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
159	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
160	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
161	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
162	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
163						SOPPRESSO	
164	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
165						SOPPRESSO	
166						SOPPRESSO	
167	strada conventaccio	SNC	T			BOX	
168						SOPPRESSO	
169						SOPPRESSO	
170	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	
171	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	
172	strada conventaccio	SNC	T-1 2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
173	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
174	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
175	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
176	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
177	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
178	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
179	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
180	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
181	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
182	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
183	strada conventaccio	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE	

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FICULLE

Elenco Subalterni

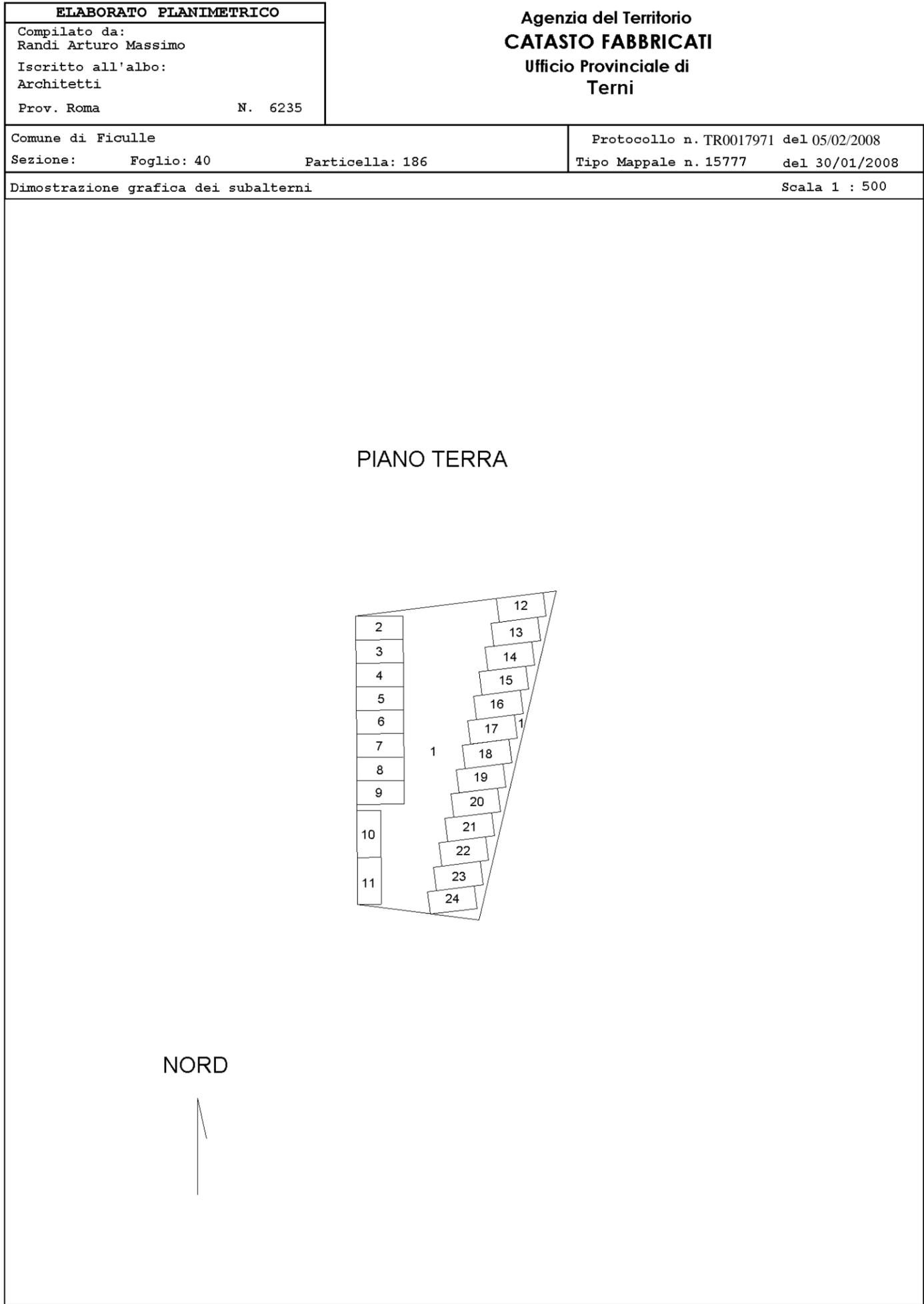
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FICULLE			40	150			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
184	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
185						SOPPRESSO	
186	strada conventaccio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE	
187						SOPPRESSO	
188						SOPPRESSO	
189						SOPPRESSO	
190						SOPPRESSO	
191						SOPPRESSO	
192	strada conventaccio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
193	strada conventaccio	SNC	T-1 2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
194	strada conventaccio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE	
195	strada conventaccio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE	
196	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
197	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
198	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
199	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
200	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
201	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
202	strada conventaccio	SNC	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
203	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
204	strada conventaccio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
205	strada conventaccio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
206	strada conventaccio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
207	strada conventaccio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
208	strada conventaccio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
209	strada conventaccio	SNC	S1			BOX	
210	strada conventaccio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
211	strada conventaccio	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
212	strada conventaccio	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FICULLE			40	188			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	strada conventaccio	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE	
2	strada conventaccio	SNC	S1			UNITO ALLA PARTICELLA 150 SUB93	
3	strada conventaccio	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO	
4	strada conventaccio	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
5	strada conventaccio	SNC	S1			UNITO ALLA PARTICELLA 150 SUB 98	
6	strada conventaccio	SNC	T			UNITO ALLA PARTICELLA 150 SUB 102	
7	strada conventaccio	SNC	T			UNITO ALLA PARTICELLA 150 SUB 103	
8						SOPPRESSO	
9	strada conventaccio	SNC	T			UNITO ALLA PARTICELLA 150 SUB.209	

Unità immobiliari n. 221

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 186 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FICULLE

Elenco Subalterni

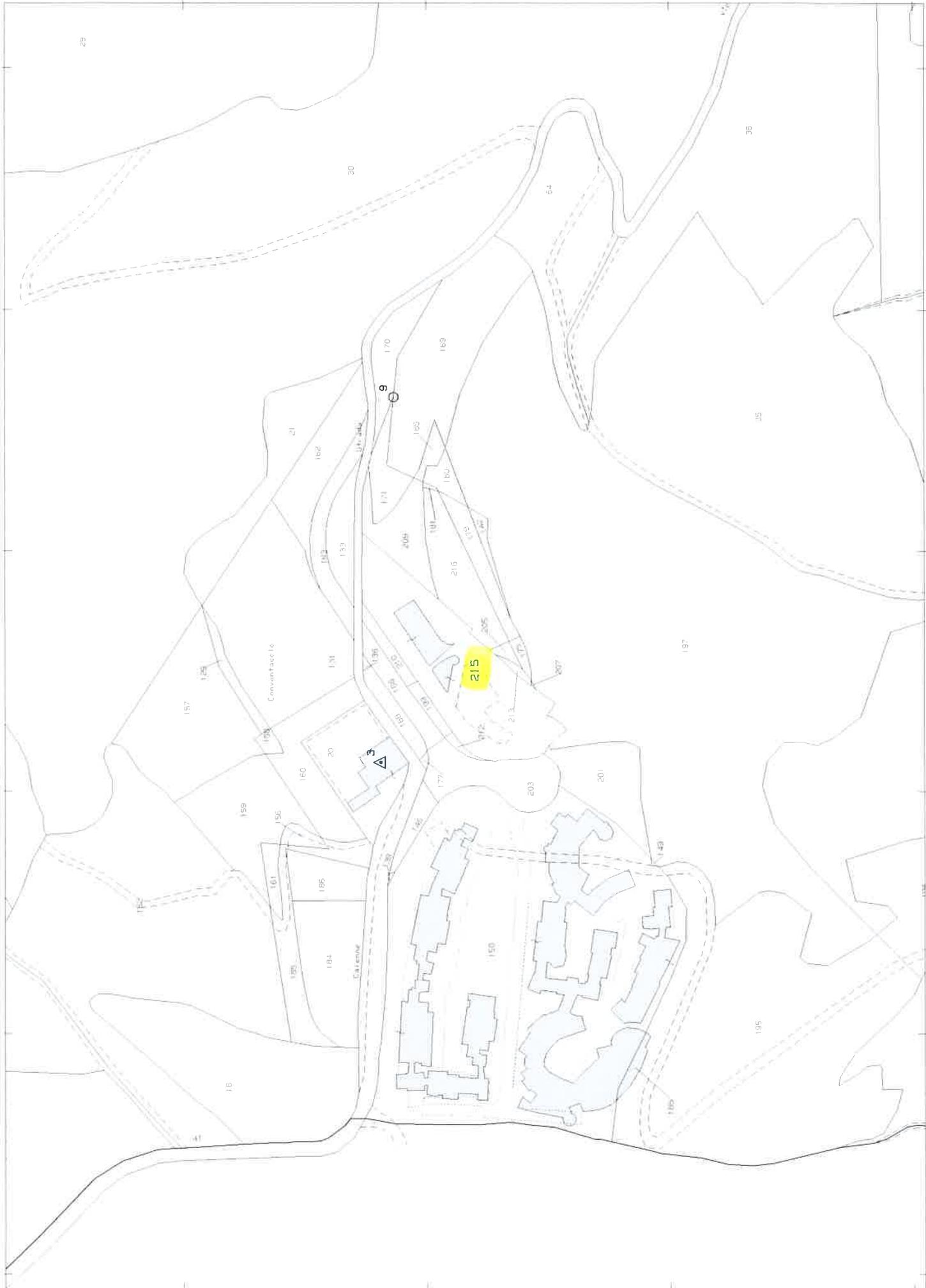
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FICULLE			40	186		15777	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	STRADA CONVENTACCIO		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB	
2	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
3	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
4	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
5	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
6	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
7	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
8	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
9	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
10	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
11	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
12	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
13	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
14	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
15	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
16	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
17	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
18	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
19	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
20	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
21	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
22	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
23	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
24	STRADA CONVENTACCIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	

Unità immobiliari n. 24

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Compilata da:  
Romualdi Lucio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 728

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 215  
Subalterno:

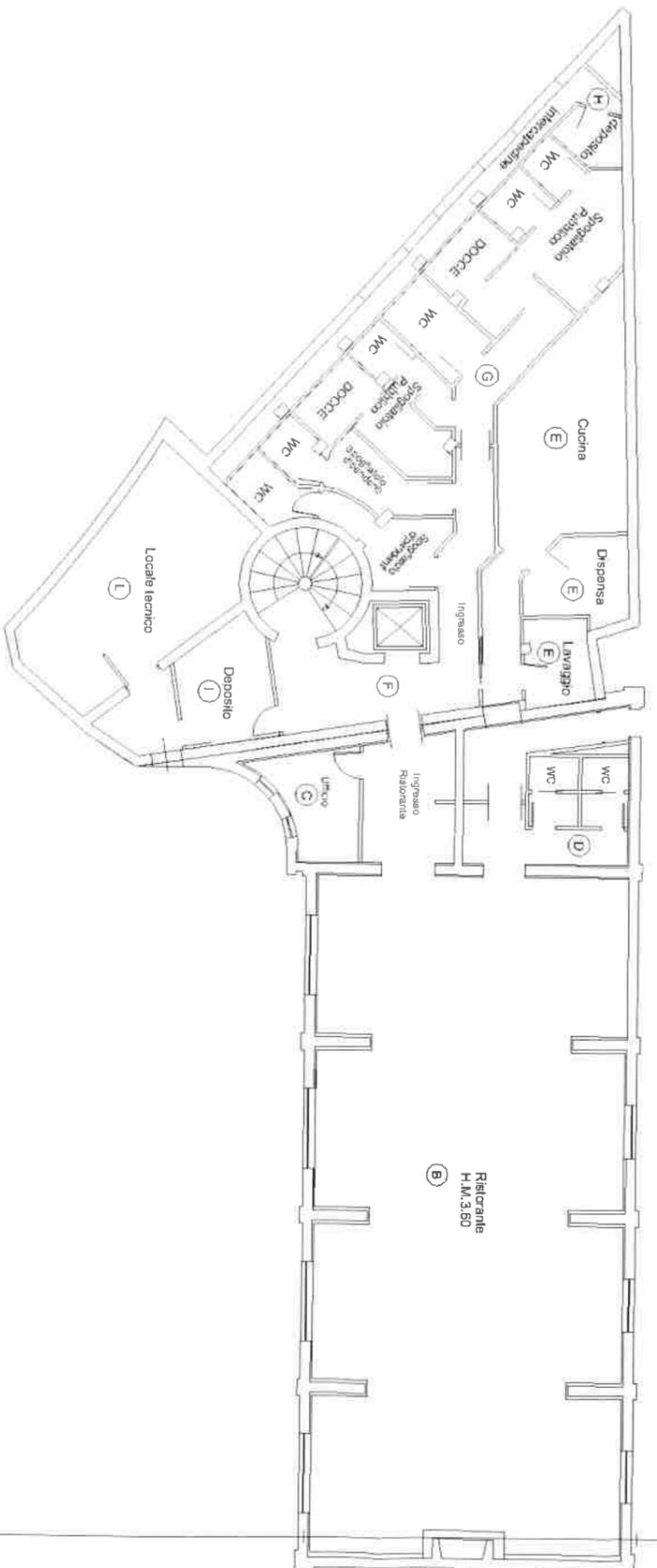
Dichiarazione protocollo n. TR0100934 del 02/08/2010  
o: 40 - Particella: 215 - Subalterno: 0 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulee  
Strada Conventaccio civ. SNC

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

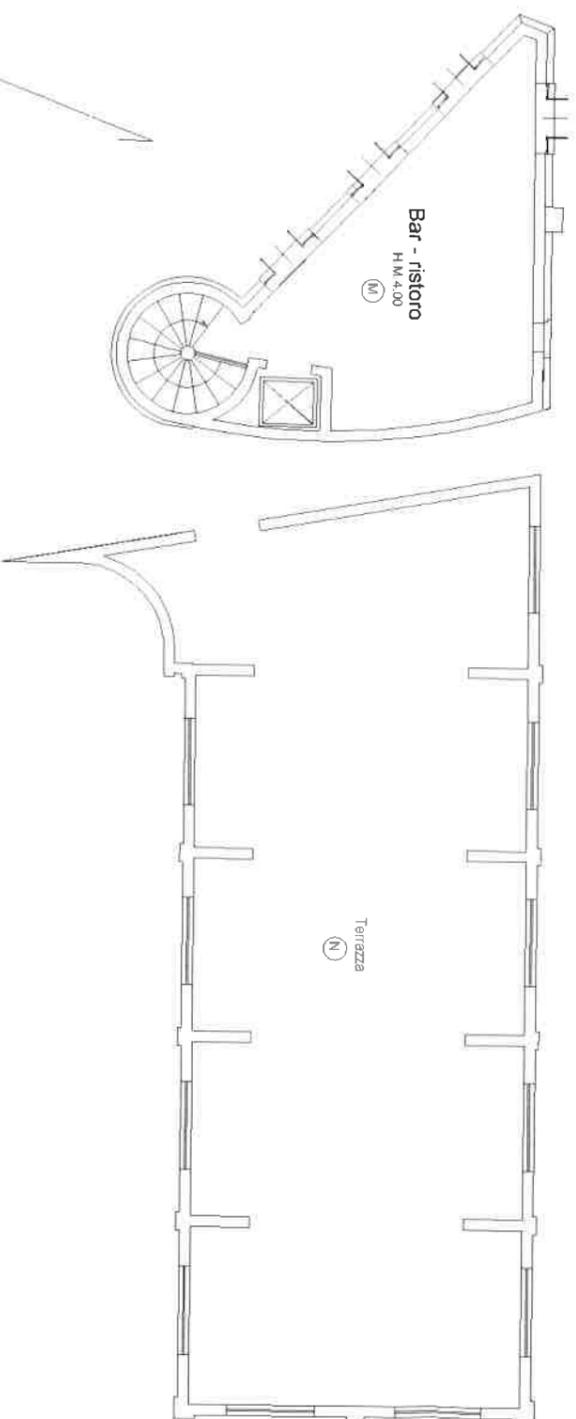
Data: 14/01/2016 - n. 1300947 - Richiedente: DLLMRC59M031117Q  
Totale sheets: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria degli atti

n.2 Scala 1: 200

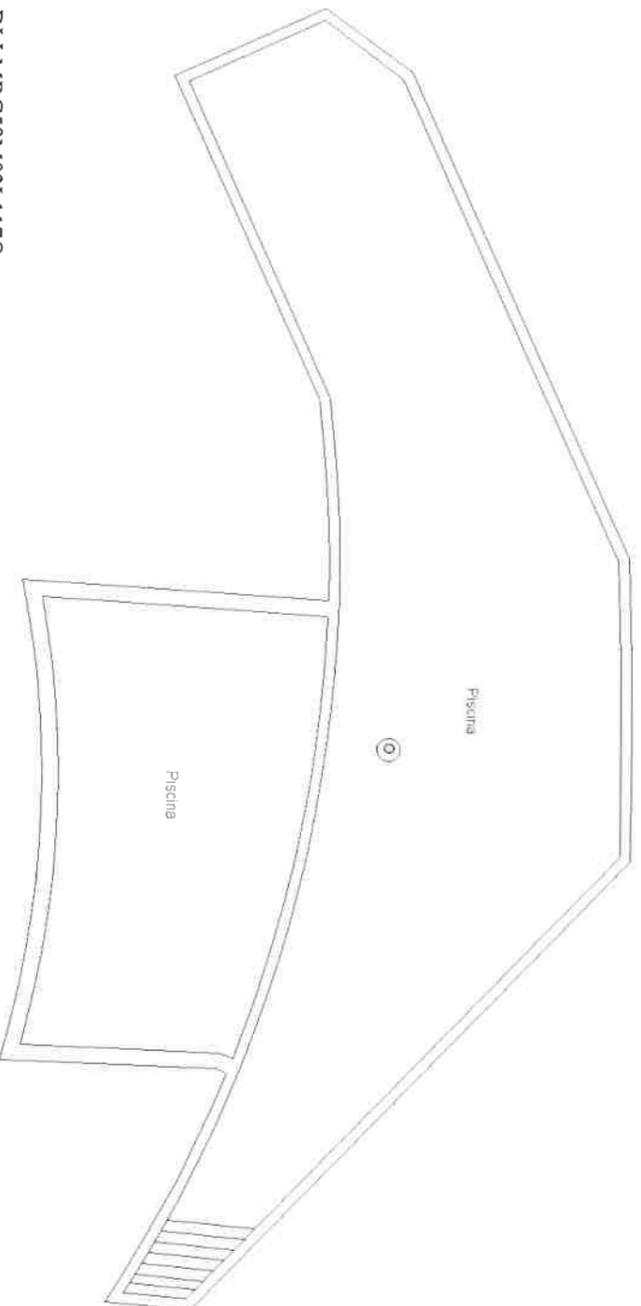
### PIANO SEMINTERRATO-TERRA



### PIANO TERRA - PRIMO



### PIANO TERRA



10 metri

Data: 14/01/2016 - n. 1  
Totale sheets: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria: n. 1

Agente dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2016 - Catasto Fabbricati  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1-T;

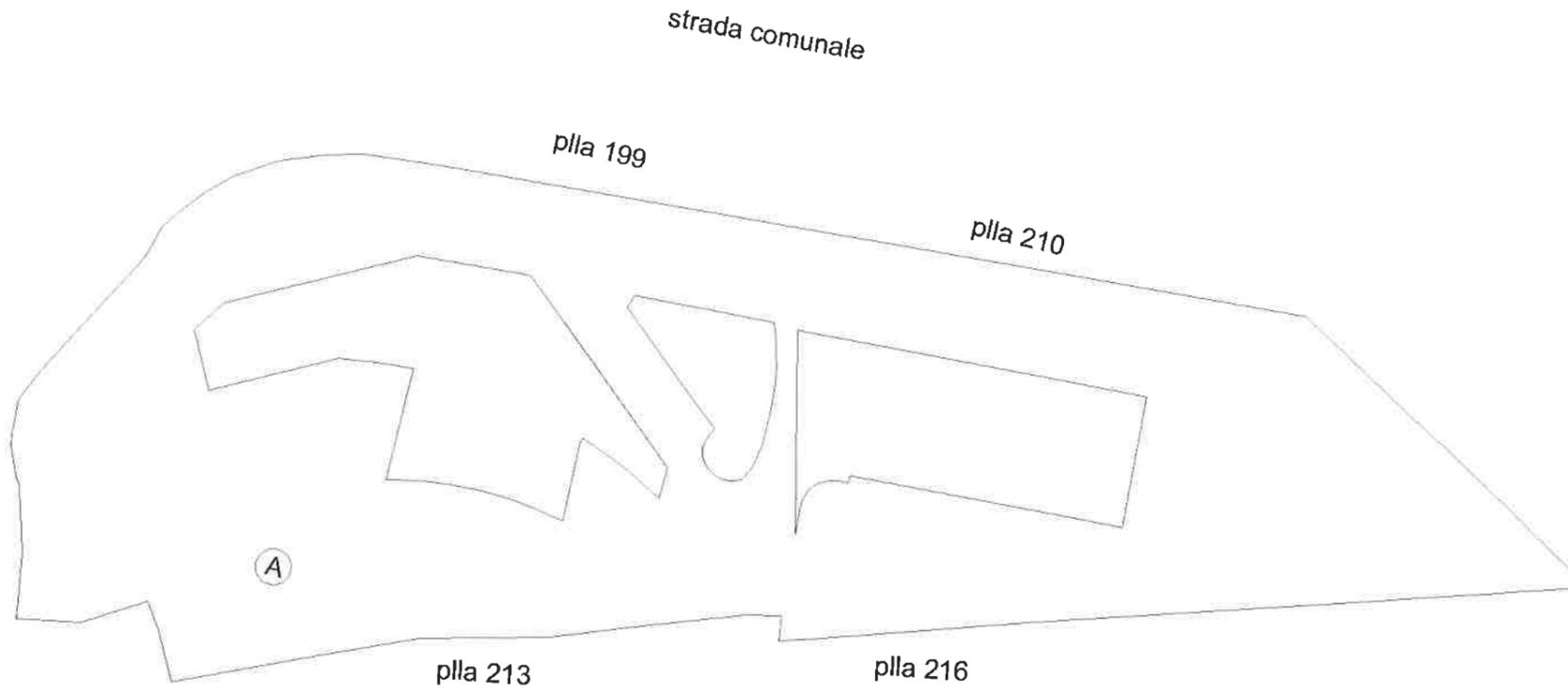
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0100934 del 02/08/2010  
Sezione: 40 - Particella: 215 - Subalterno: 0 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle  
Strada Conventaccio oiv. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 215  
Subalterno:

Compilata da:  
Romualdi Lucio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 728

n. 1 Scala 1: 500



PIANO TERRA

10 metri

Data: 14/01/2016 - n. 1300947 - Richiedente: DLLMRC59M03L117Q

# **Allegato n° 6**

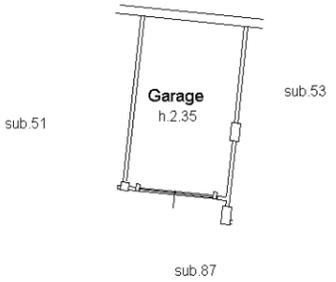
Planimetrie Catastali

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 52	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



mapa 01

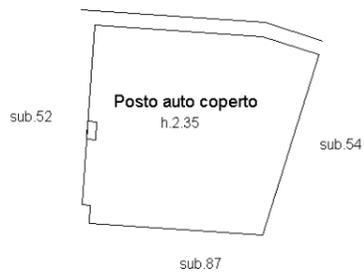
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 52 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 53	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



nord

mapa 01

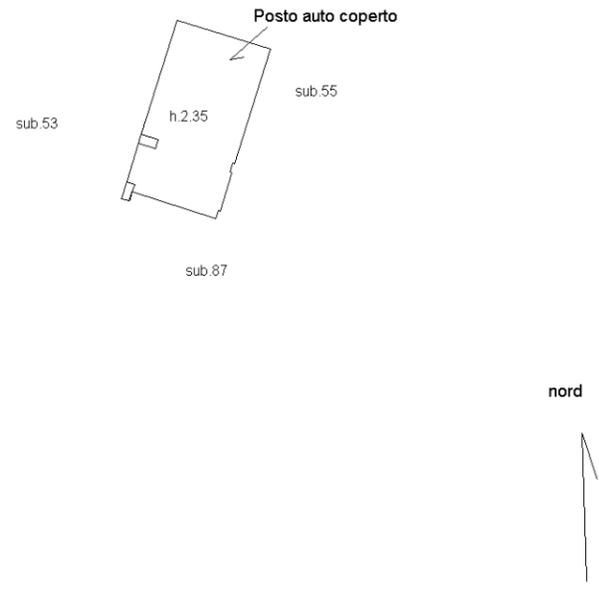
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 53 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 54	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



mapa 01

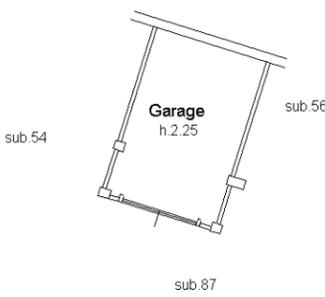
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 54 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 55	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



nord



mapa 01

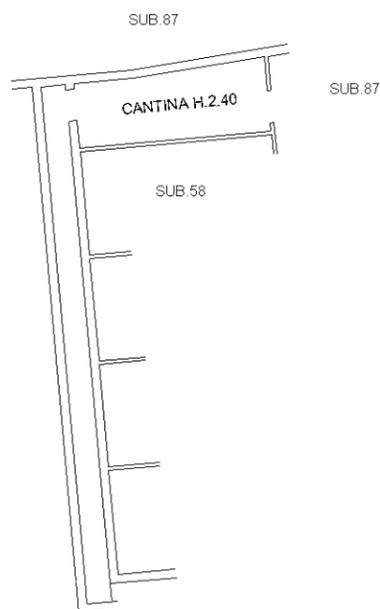
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 55 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 57	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



mapa 01

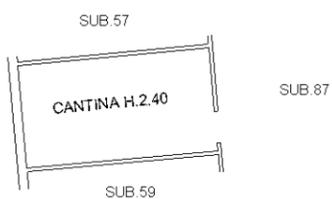
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 57 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 58	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



mapa 01

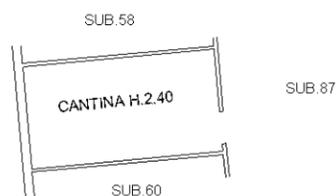
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 58 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 59	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



mapa 01

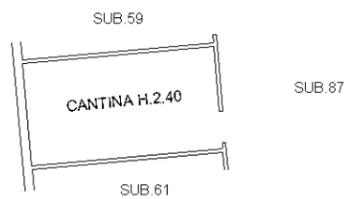
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 59 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 60	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



mapa 01

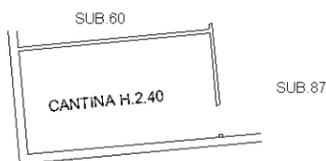
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 60 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 61	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



mapa 01

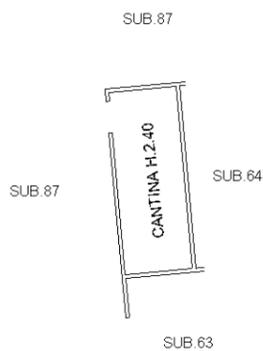
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 61 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 62	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**

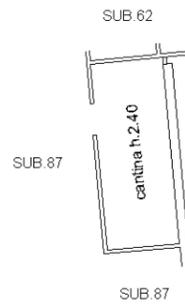


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 63	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



NORD

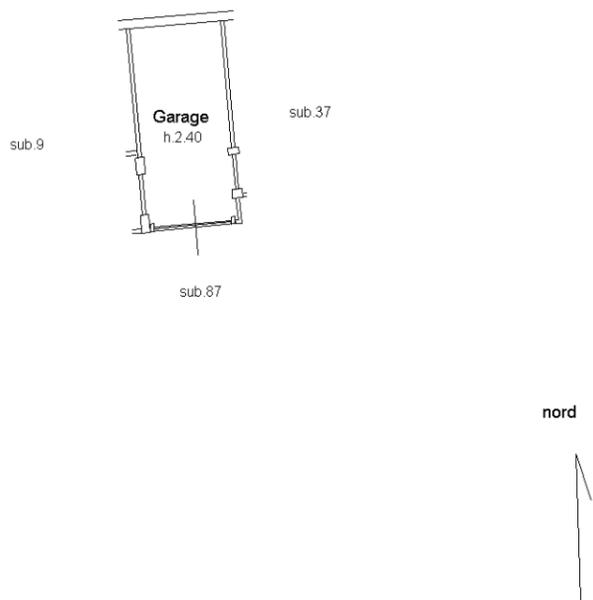


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 36	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



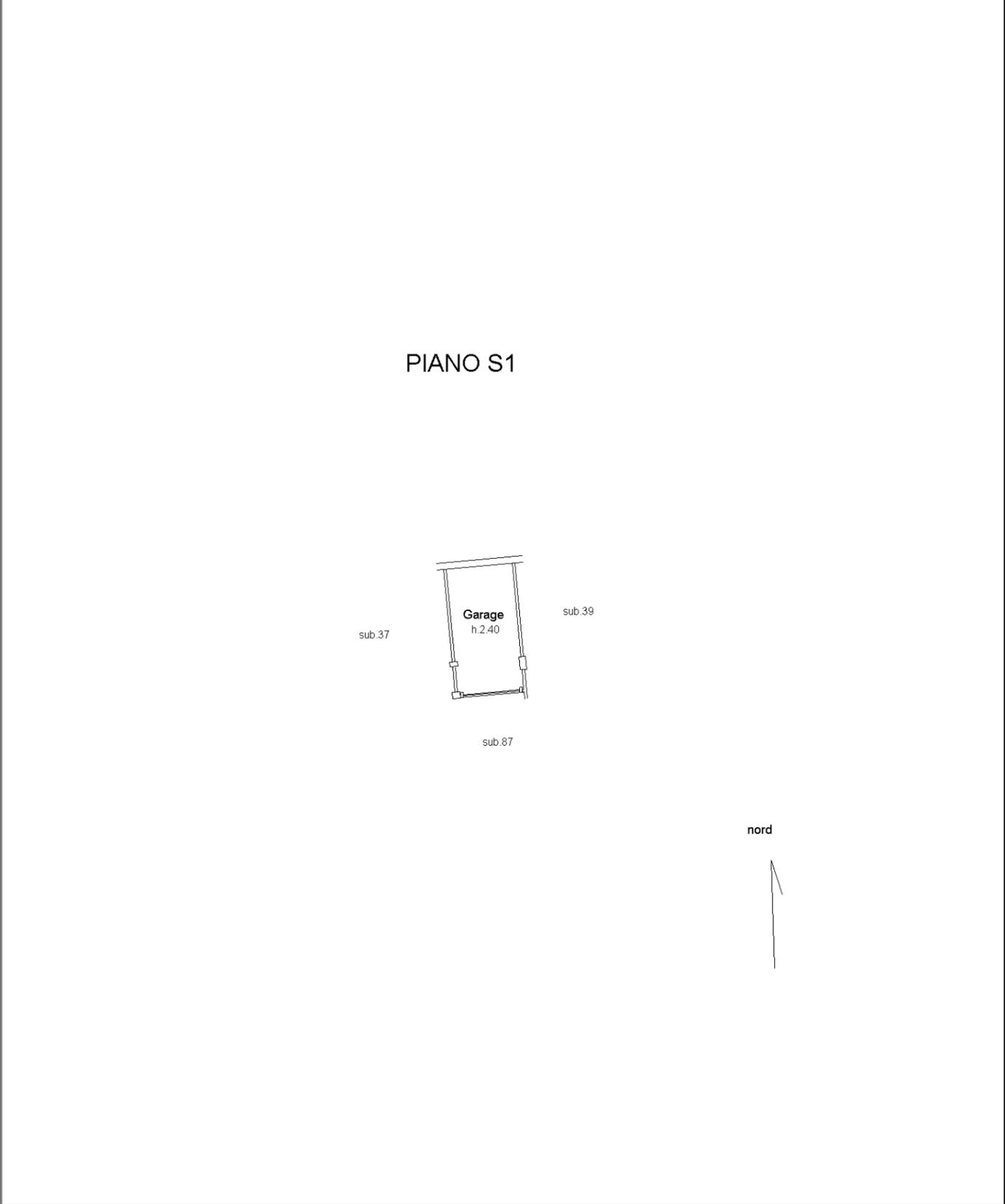
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 36 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 38	

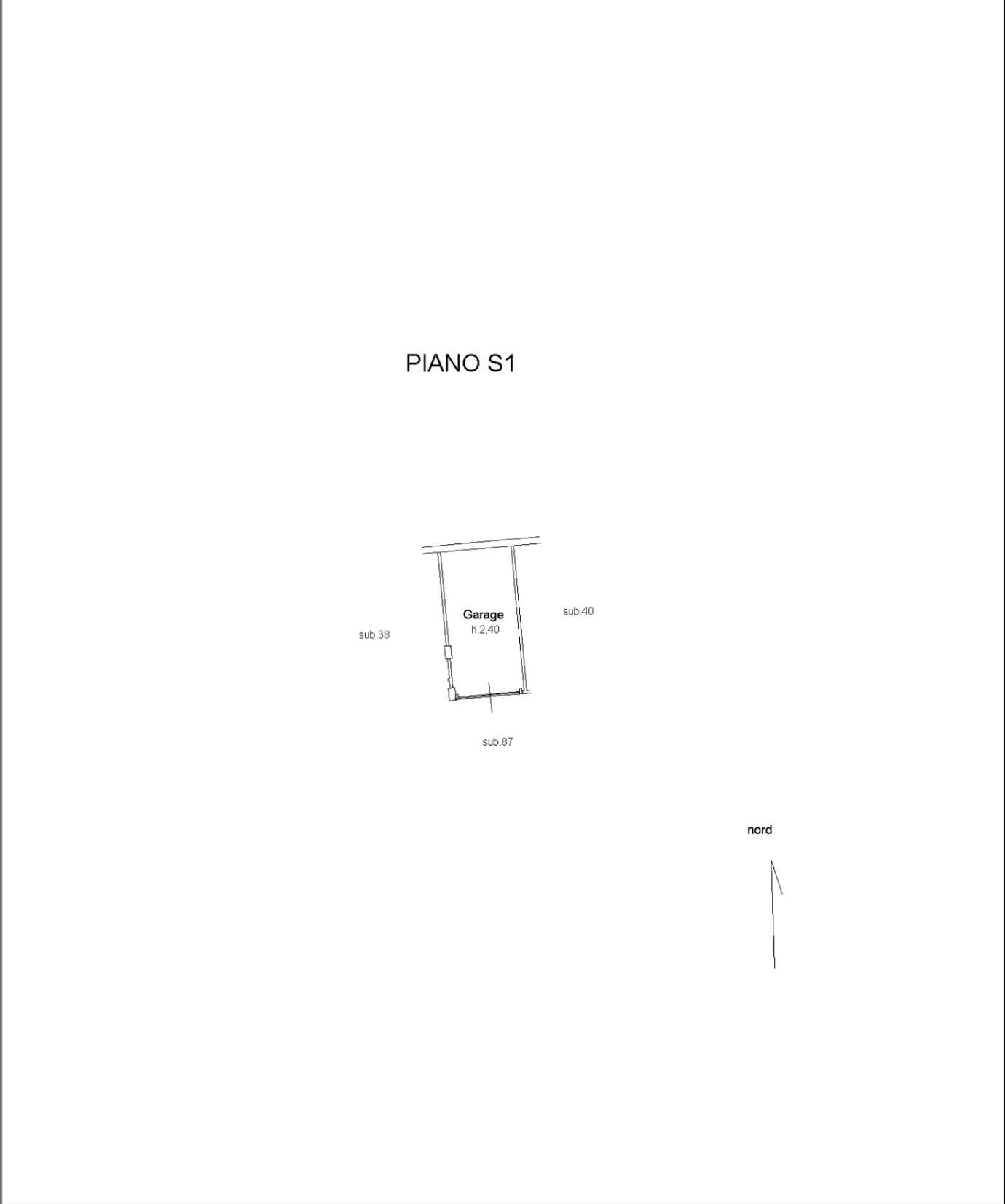
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 39	

Scheda n. 1      Scala 1:200



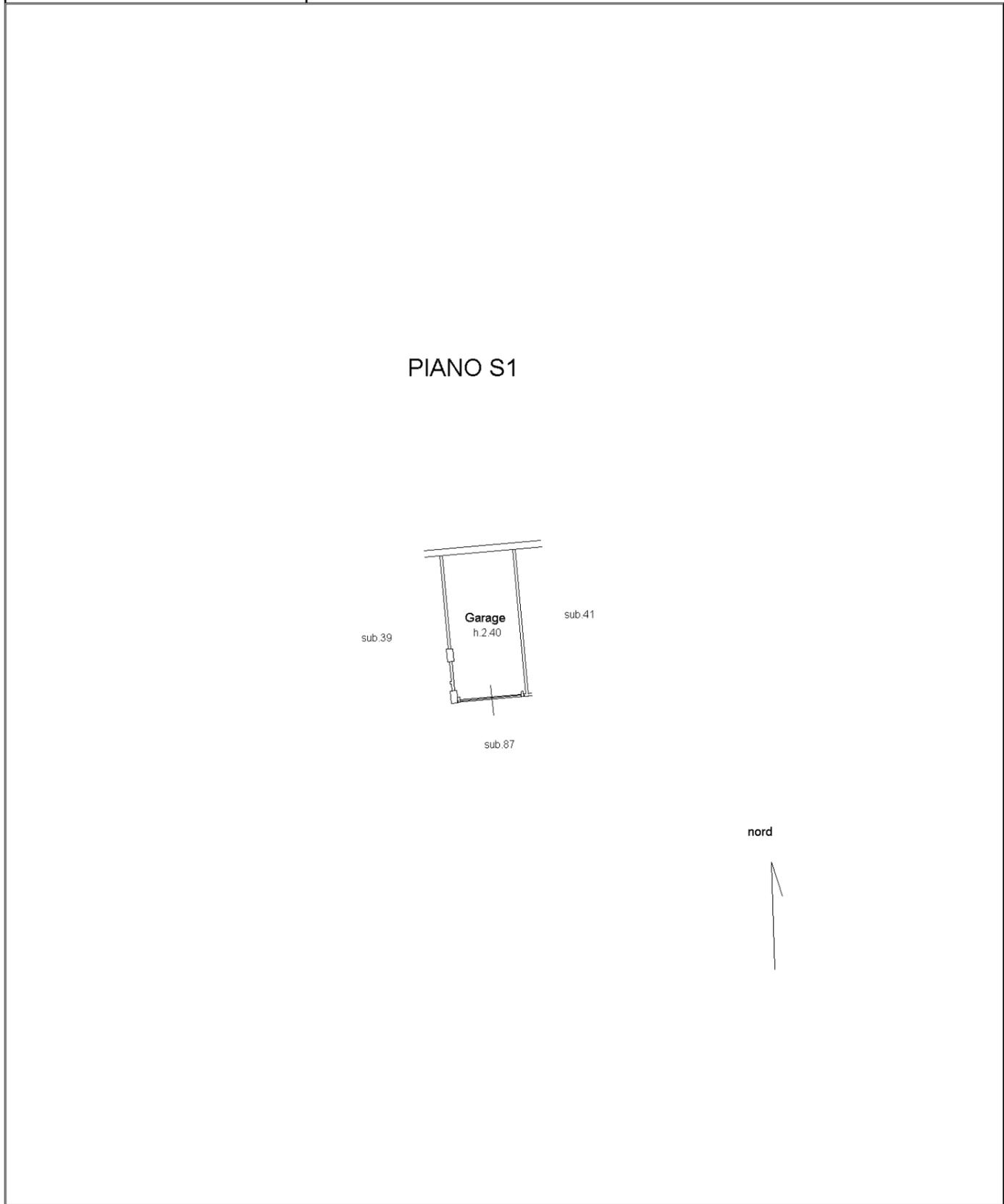
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 39 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 40	

Scheda n. 1      Scala 1:200

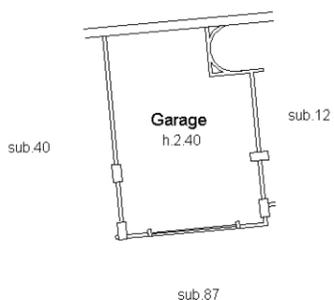


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 41	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



nord

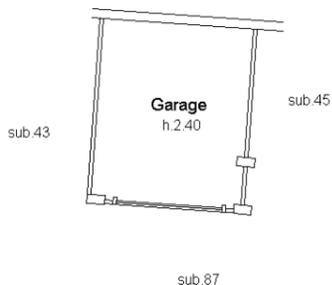


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 44	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



nord

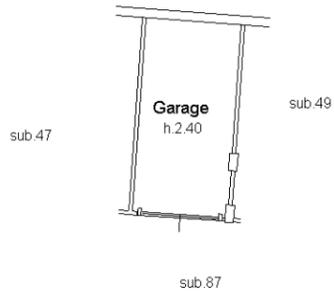


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 48	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1

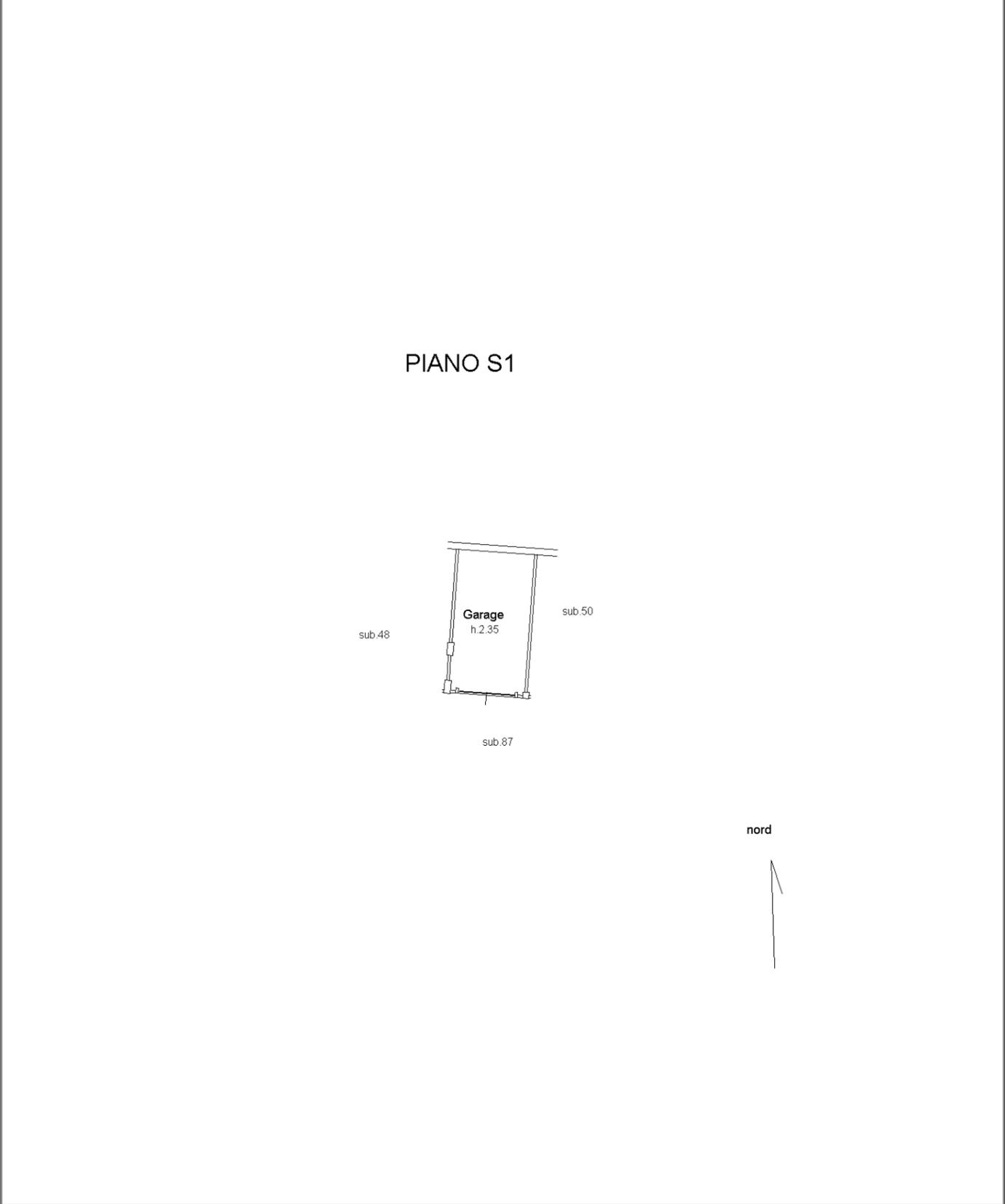


nord

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 49	

Scheda n. 1      Scala 1:200

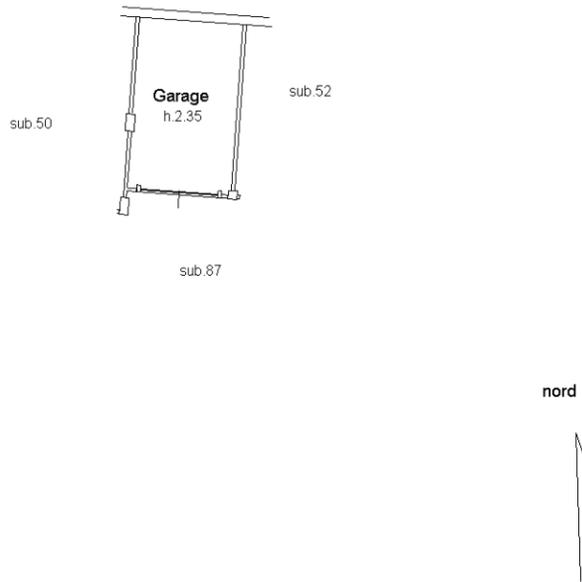


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni N. 728
Particella: 150	
Subalterno: 51	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1

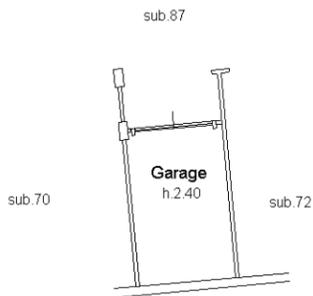


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 71	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



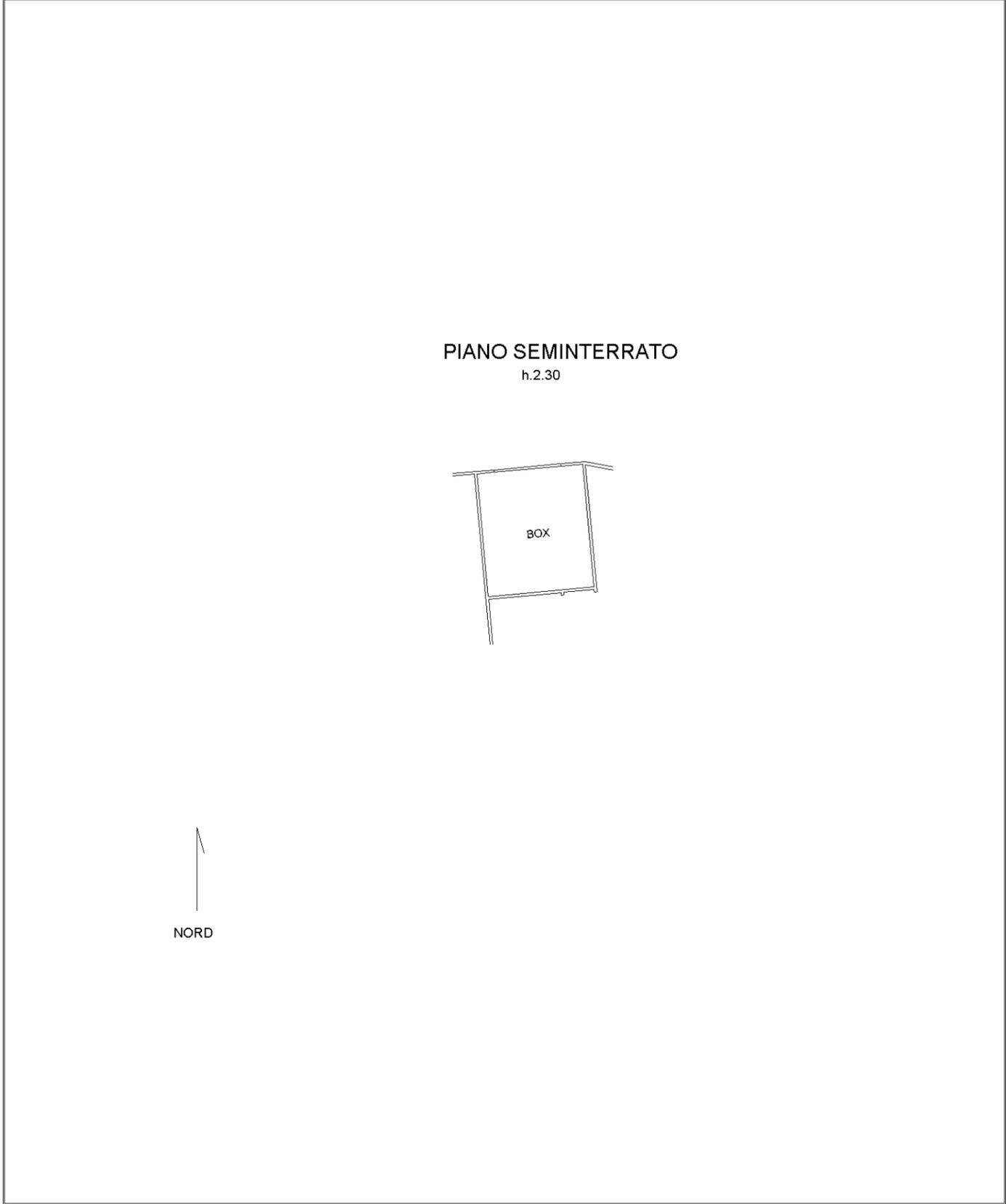
nord



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

Dichiarazione protocollo n. TR0011460 del 02/02/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 150	Architetti
Subalterno: 75	Prov. Roma N. 6235

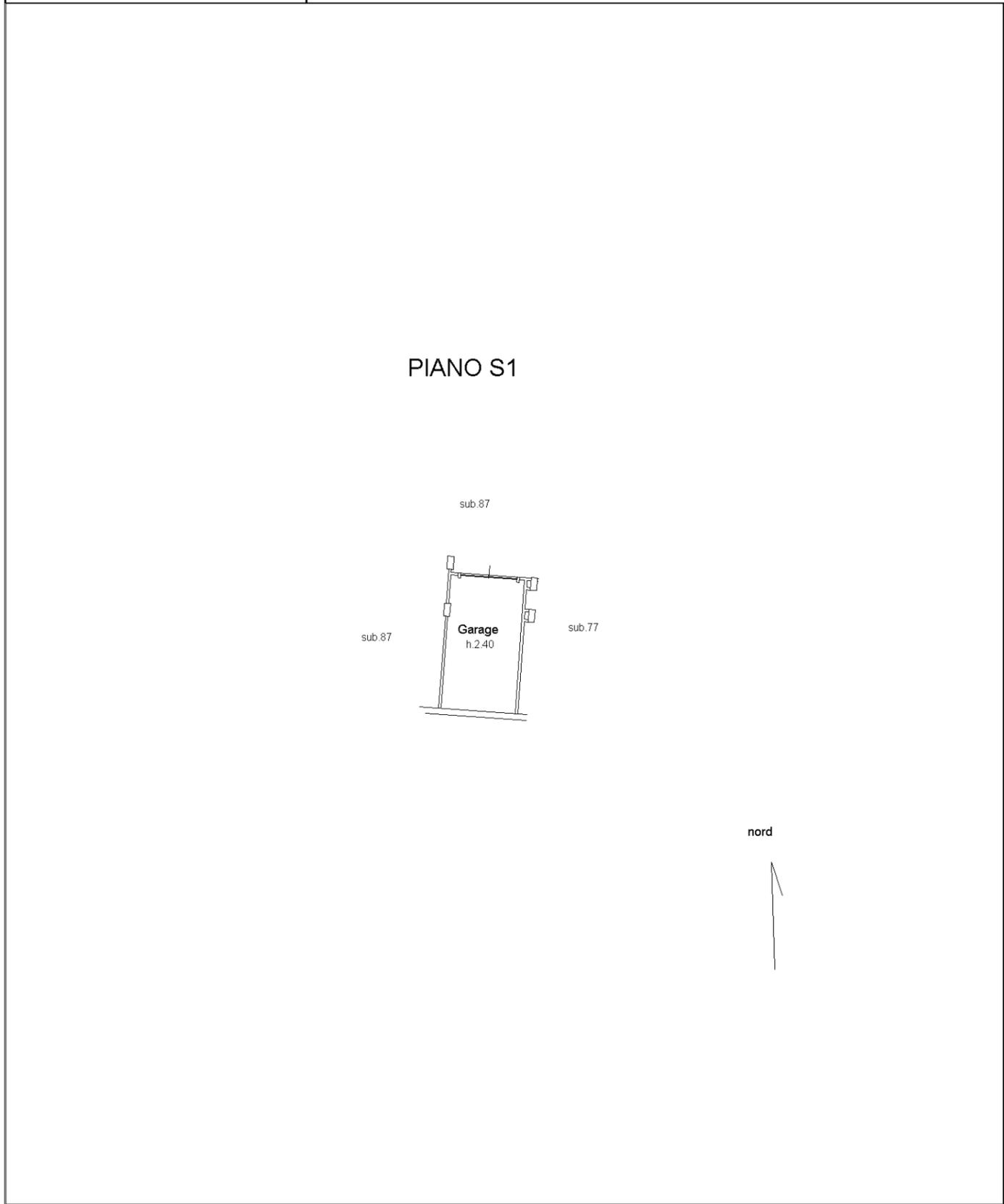
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 76	

Scheda n. 1      Scala 1:200



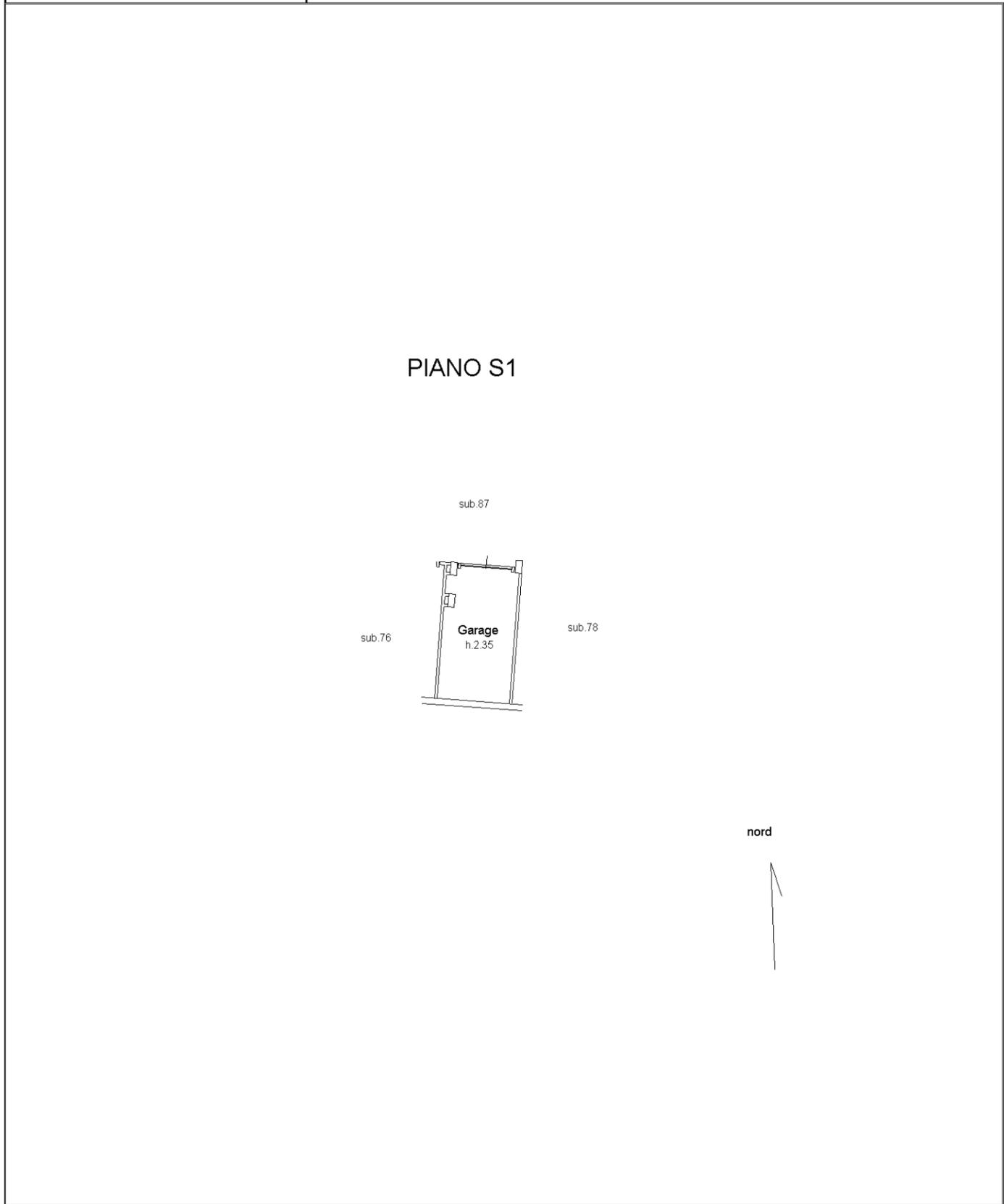
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 76 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 77	

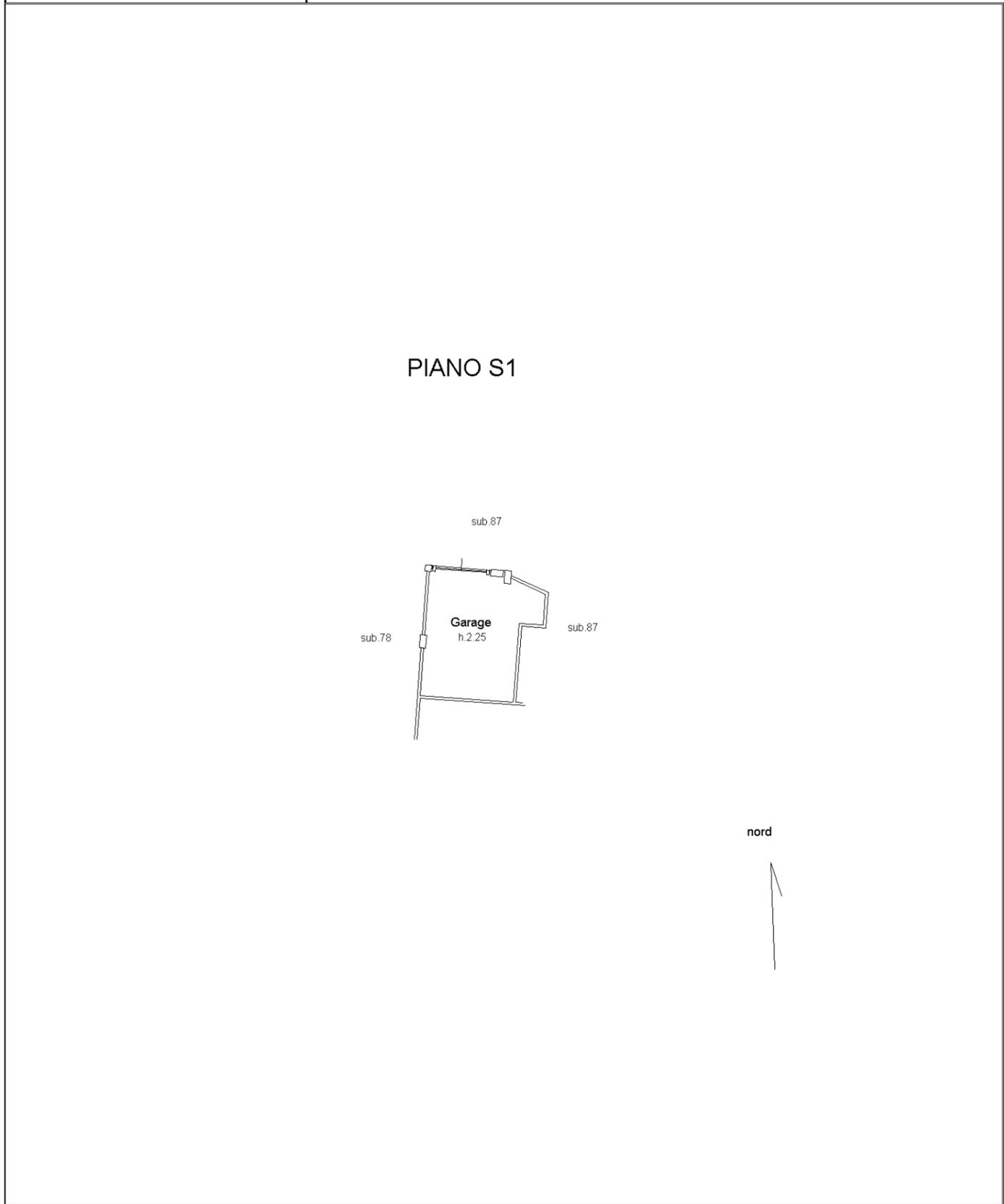
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 79	

Scheda n. 1      Scala 1:200



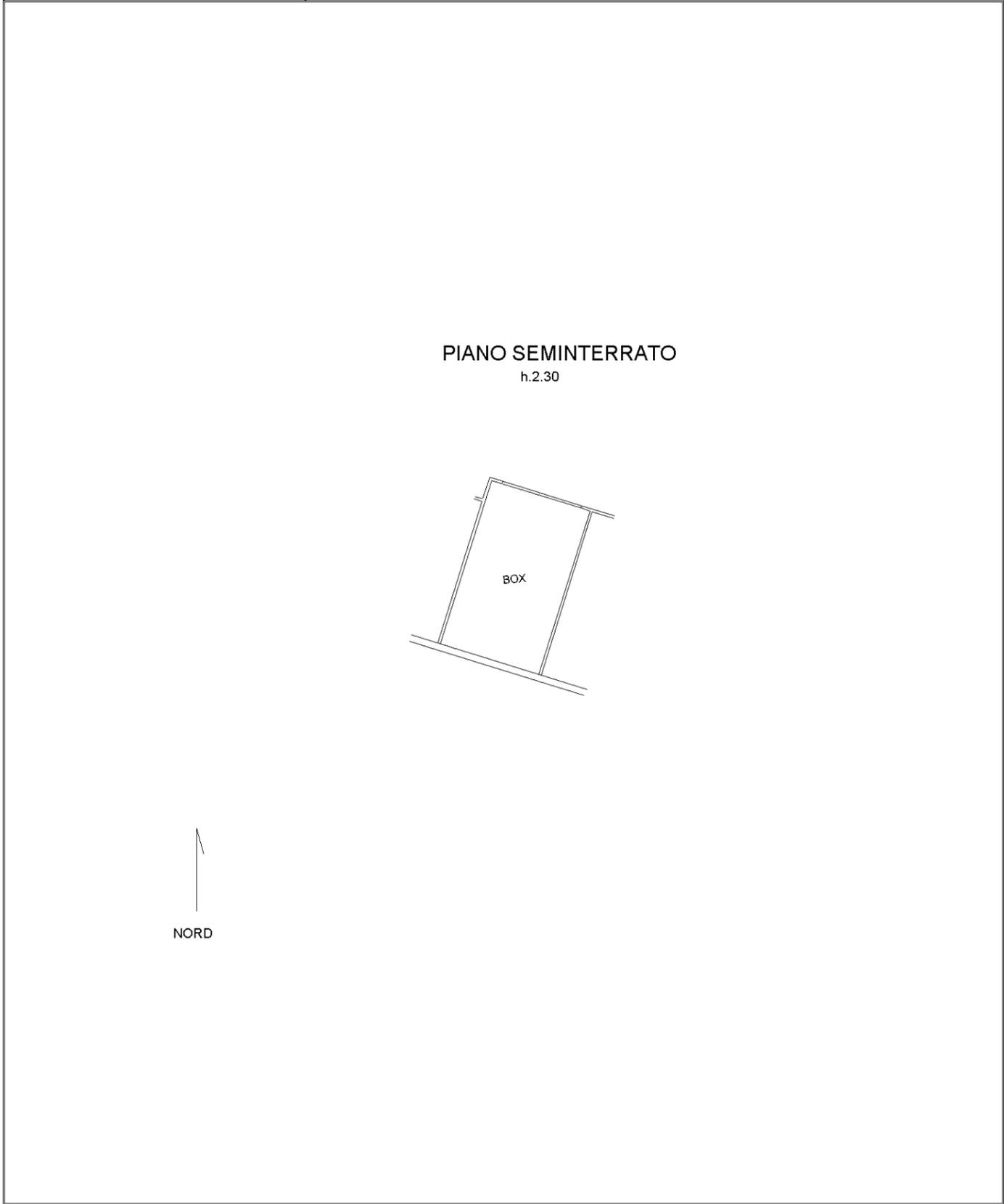
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 79 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0011460 del 02/02/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 150	Architetti
Subalterno: 81	Prov. Roma N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200

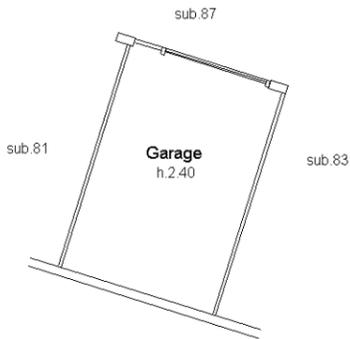


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 82	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



nord

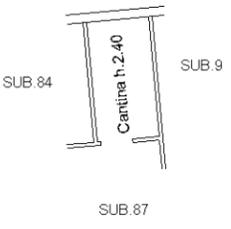


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 85	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



mapa 01

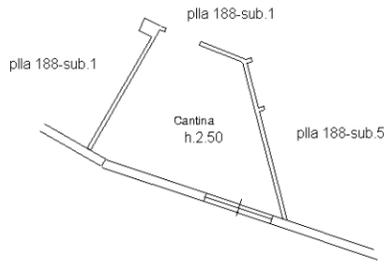
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 85 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma N. 6235
Particella: 188	
Subalterno: 4	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



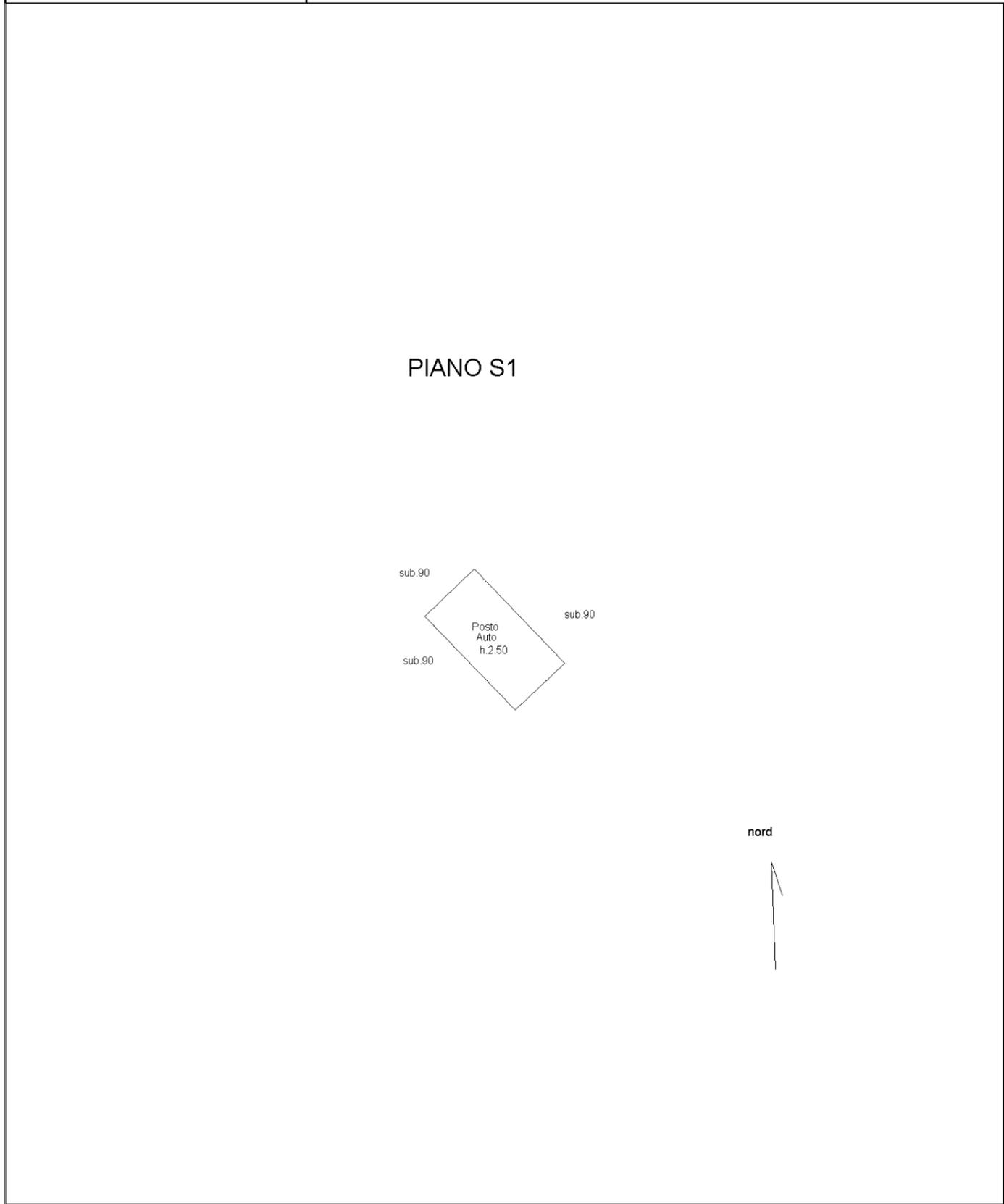
nord



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 92	

Scheda n. 1      Scala 1:200



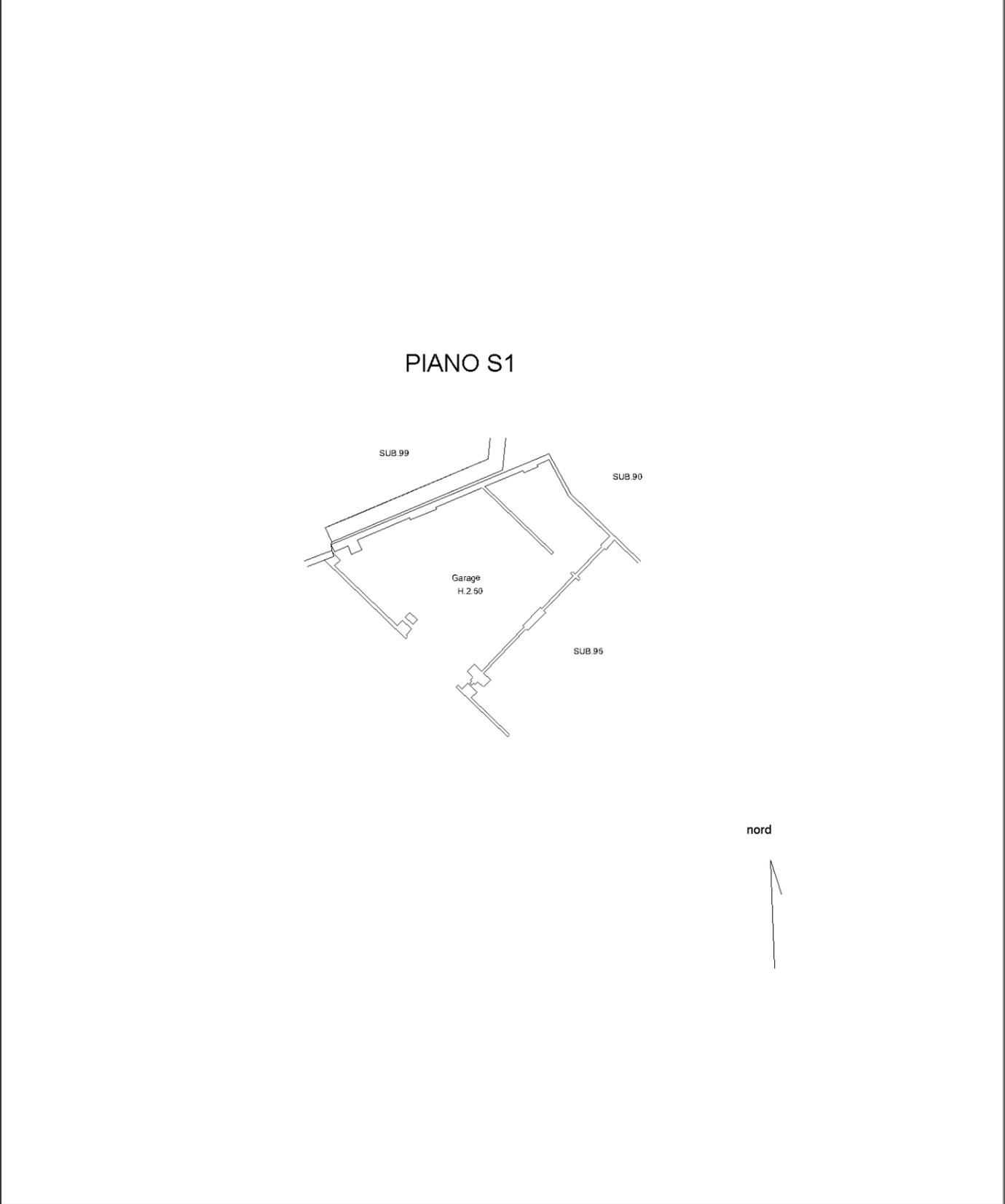
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 92 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 94	

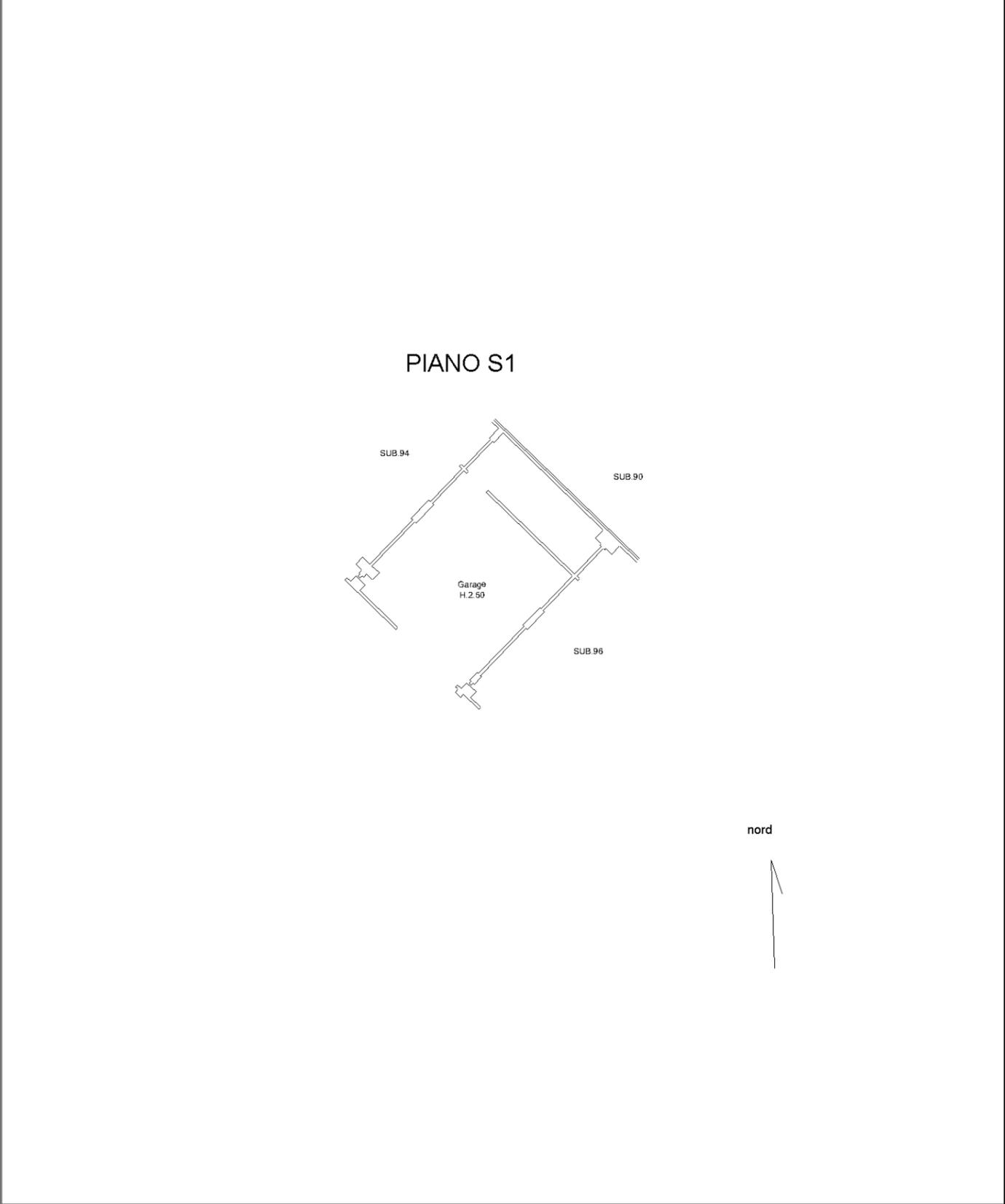
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 95	

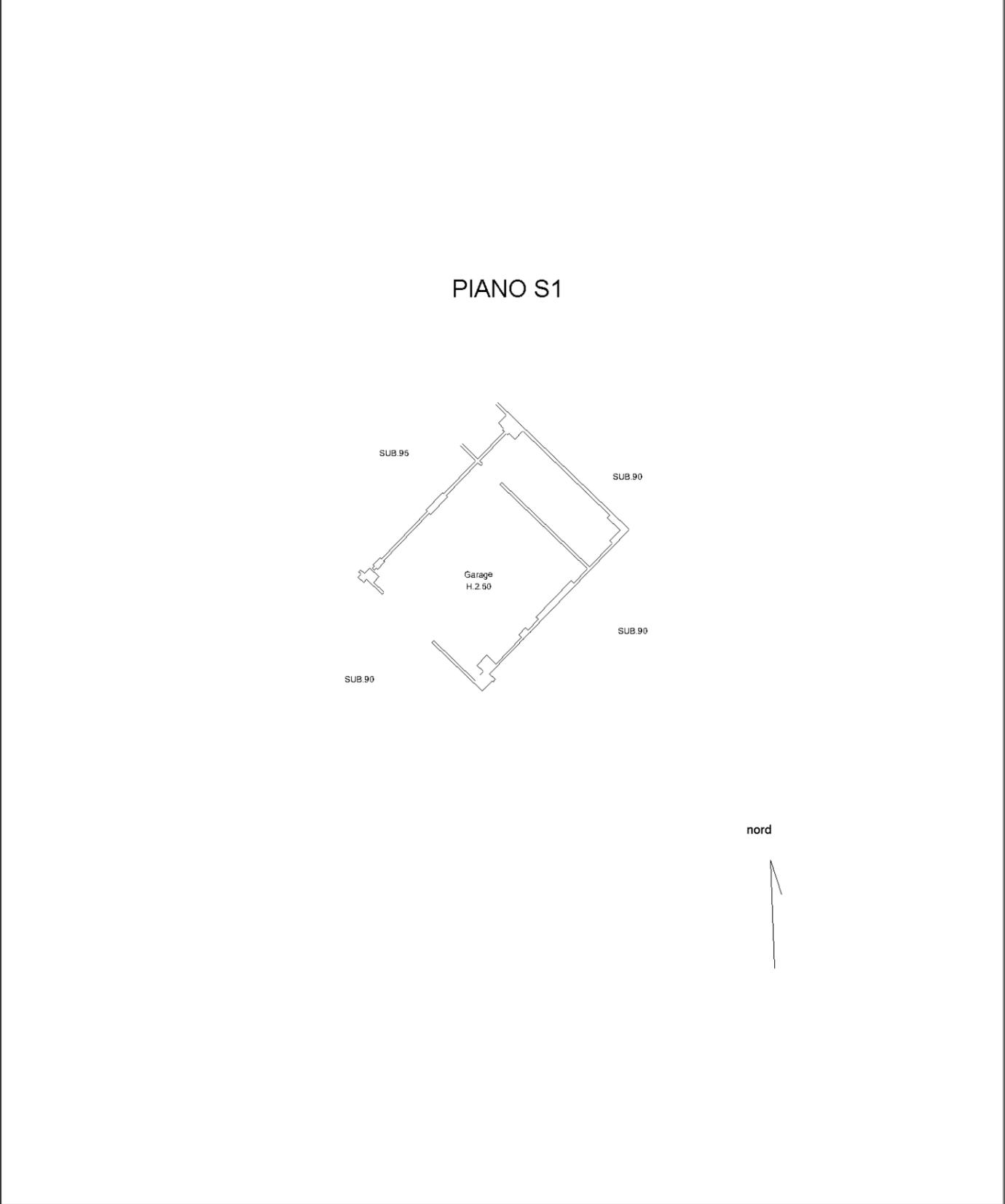
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 96	

Scheda n. 1      Scala 1:200



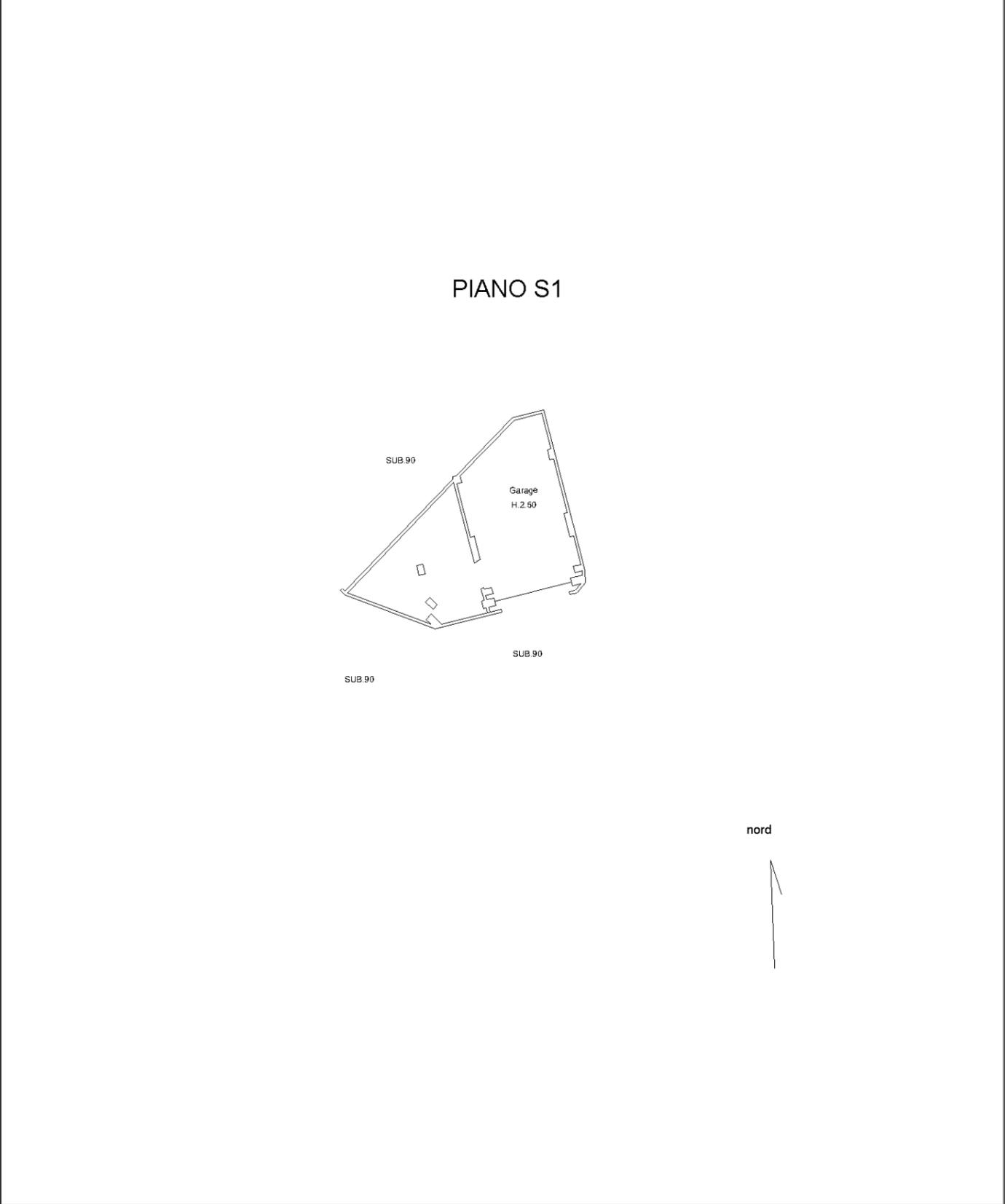
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 96 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 97	

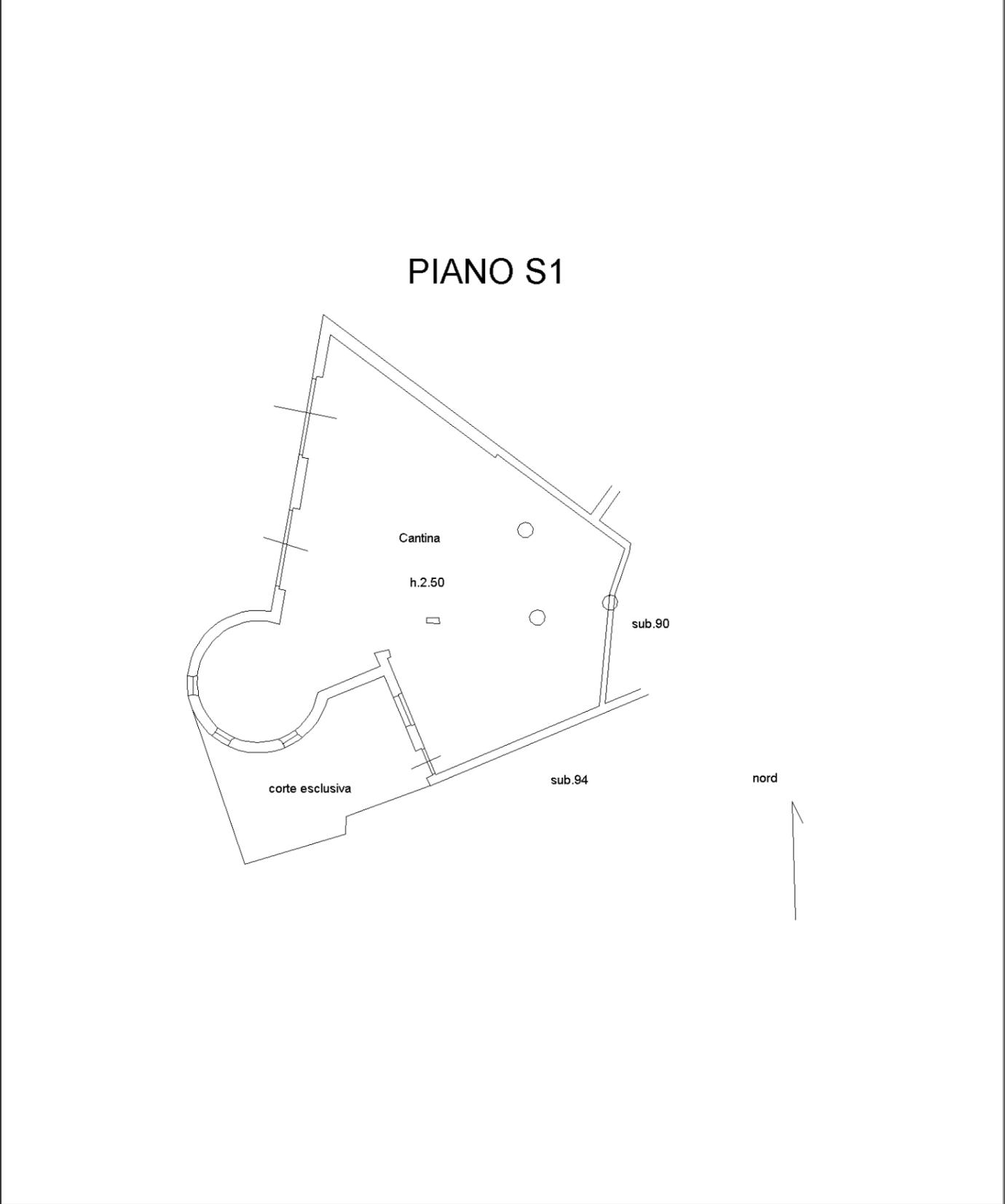
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 99	

Scheda n. 1      Scala 1:200

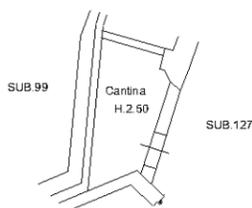


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficule	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 100	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



nord

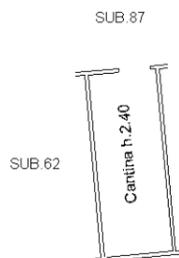


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 64	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**

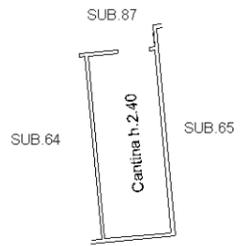


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0094314 del 15/07/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 65	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



mapa 01

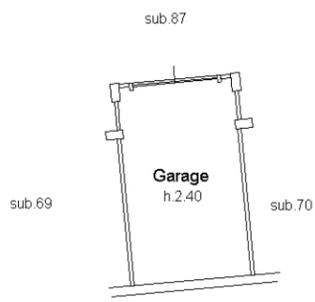
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 65 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 69	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1



nord



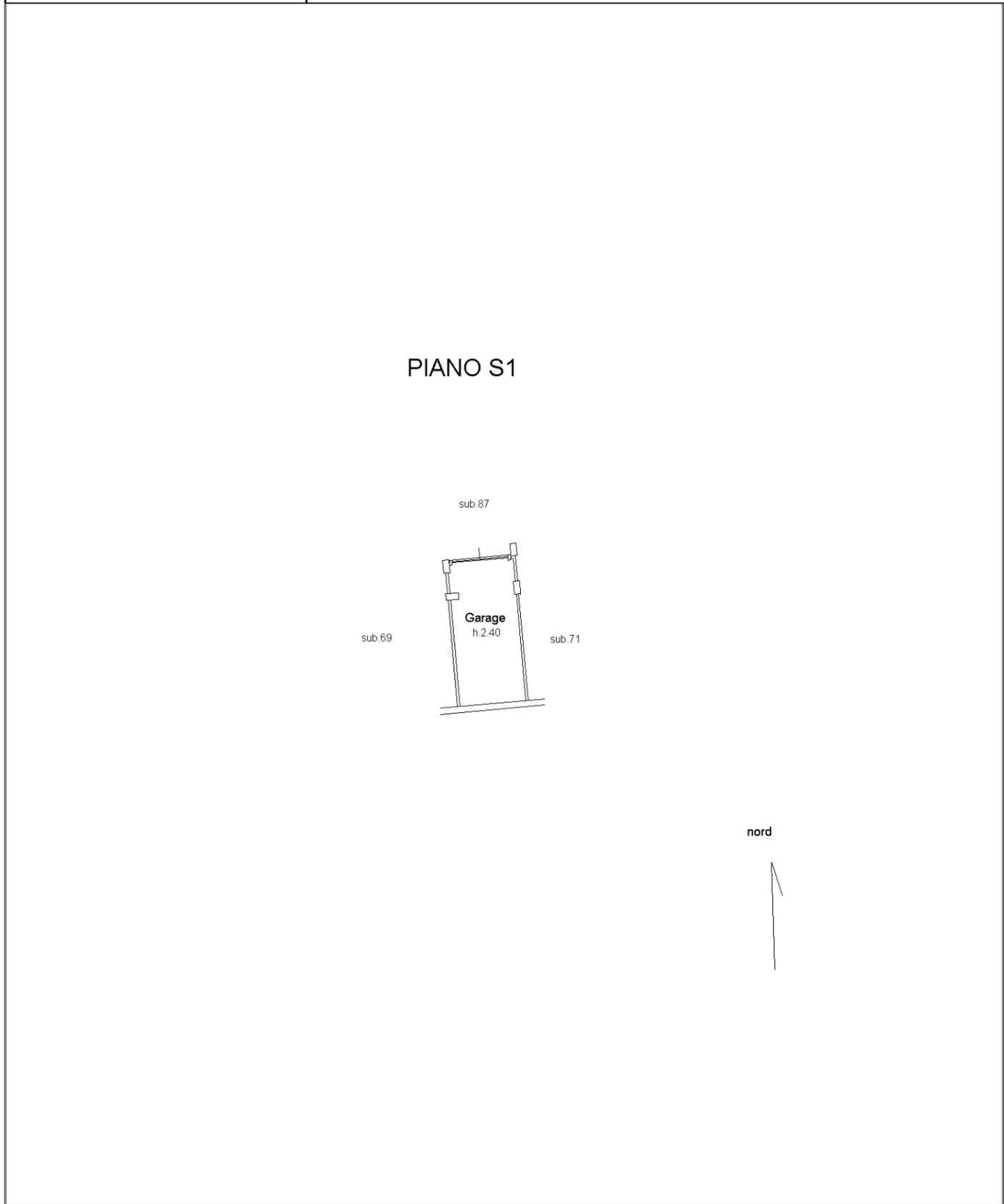
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 69 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0065655 del 04/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 70	

Scheda n. 1      Scala 1:200

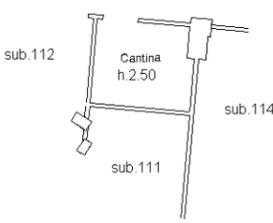


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 110	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



mapa 01

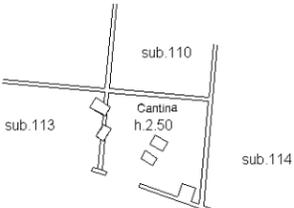
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 110 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 111	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



nord

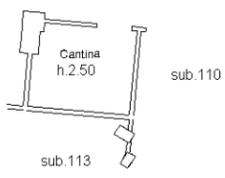


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma N. 6235
Particella: 150	
Subalterno: 112	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**

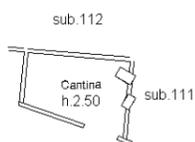


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 113	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



nord

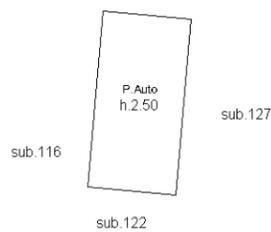


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 117	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



nord

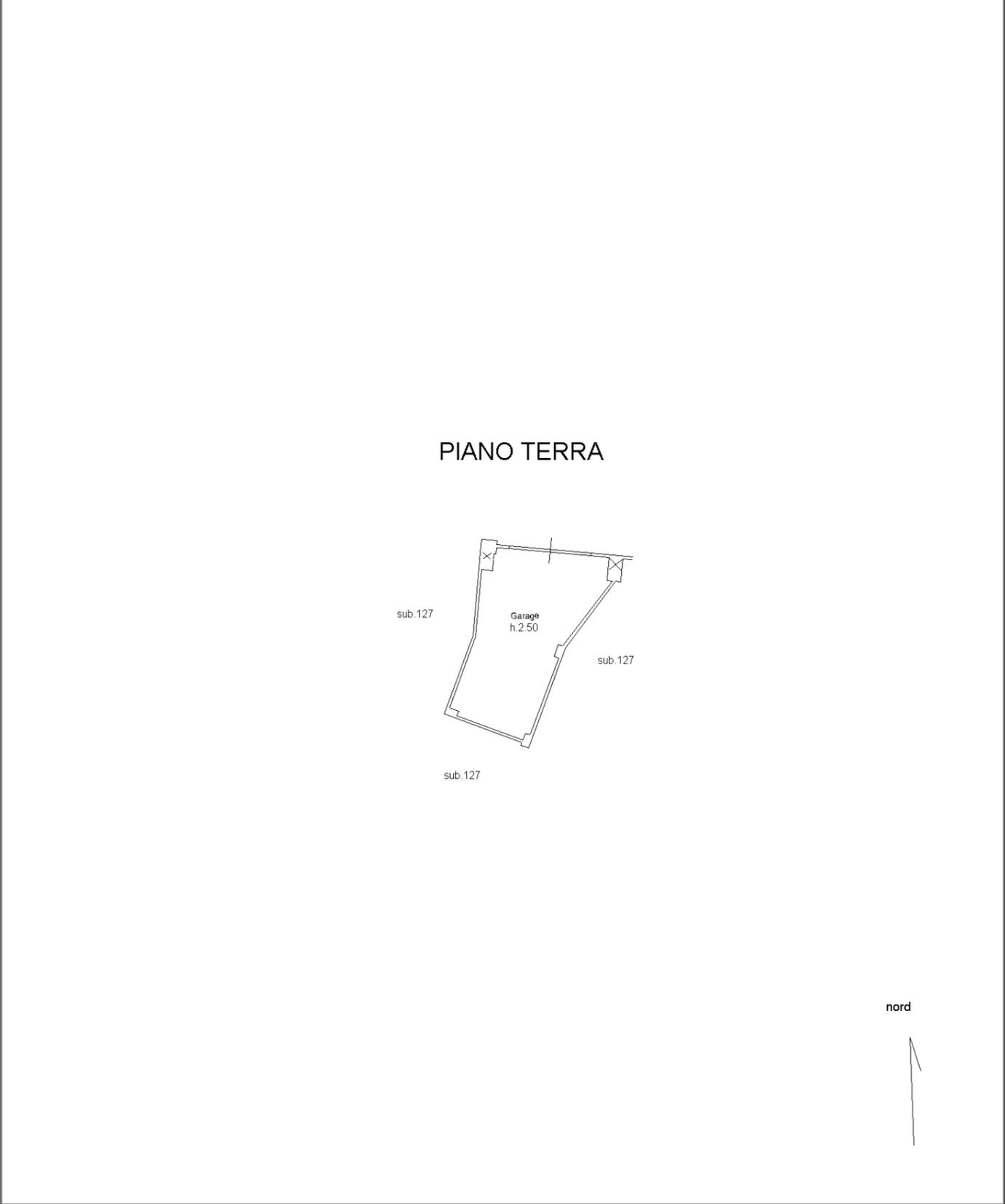
in au 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 117 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 118	

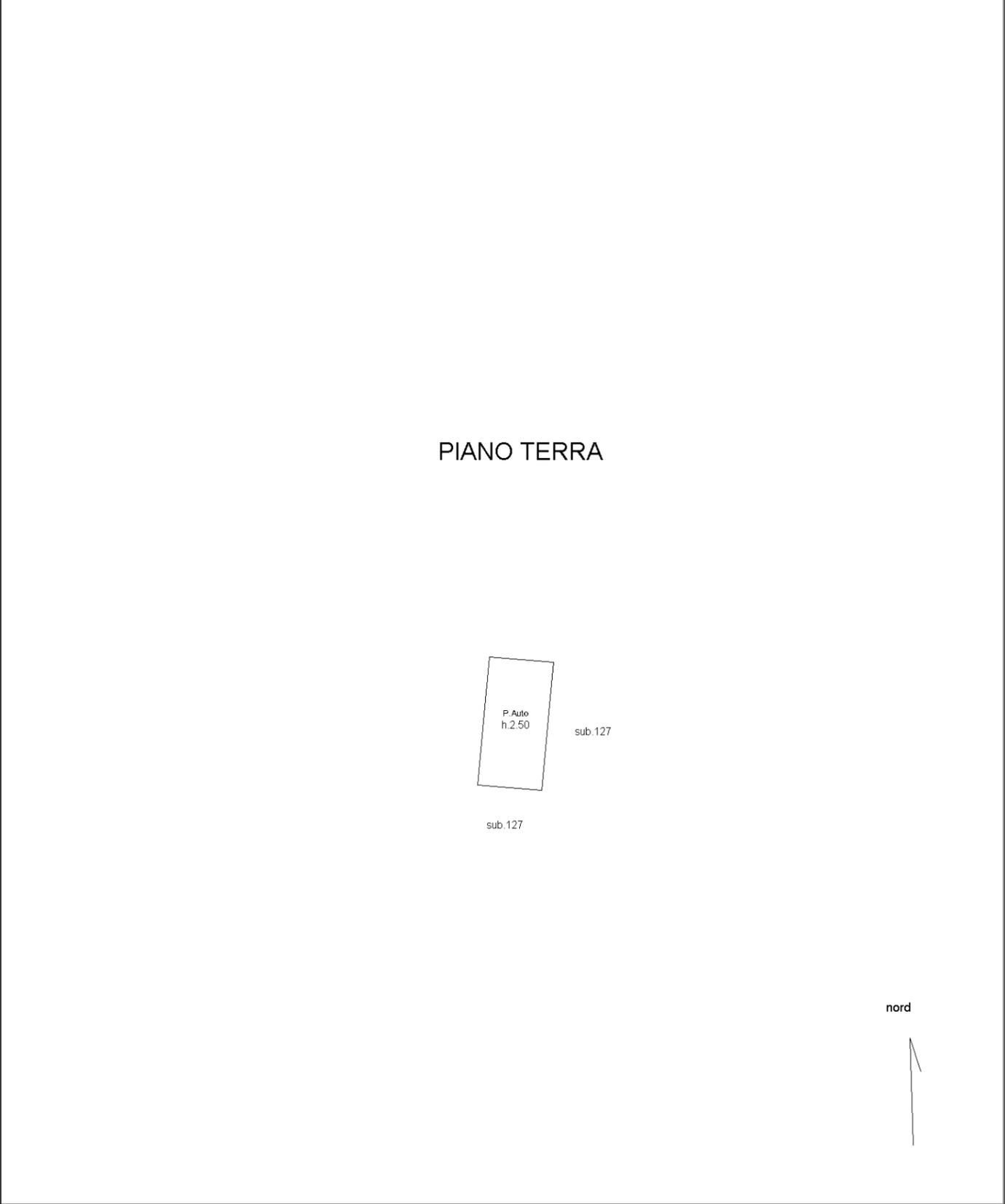
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 120	

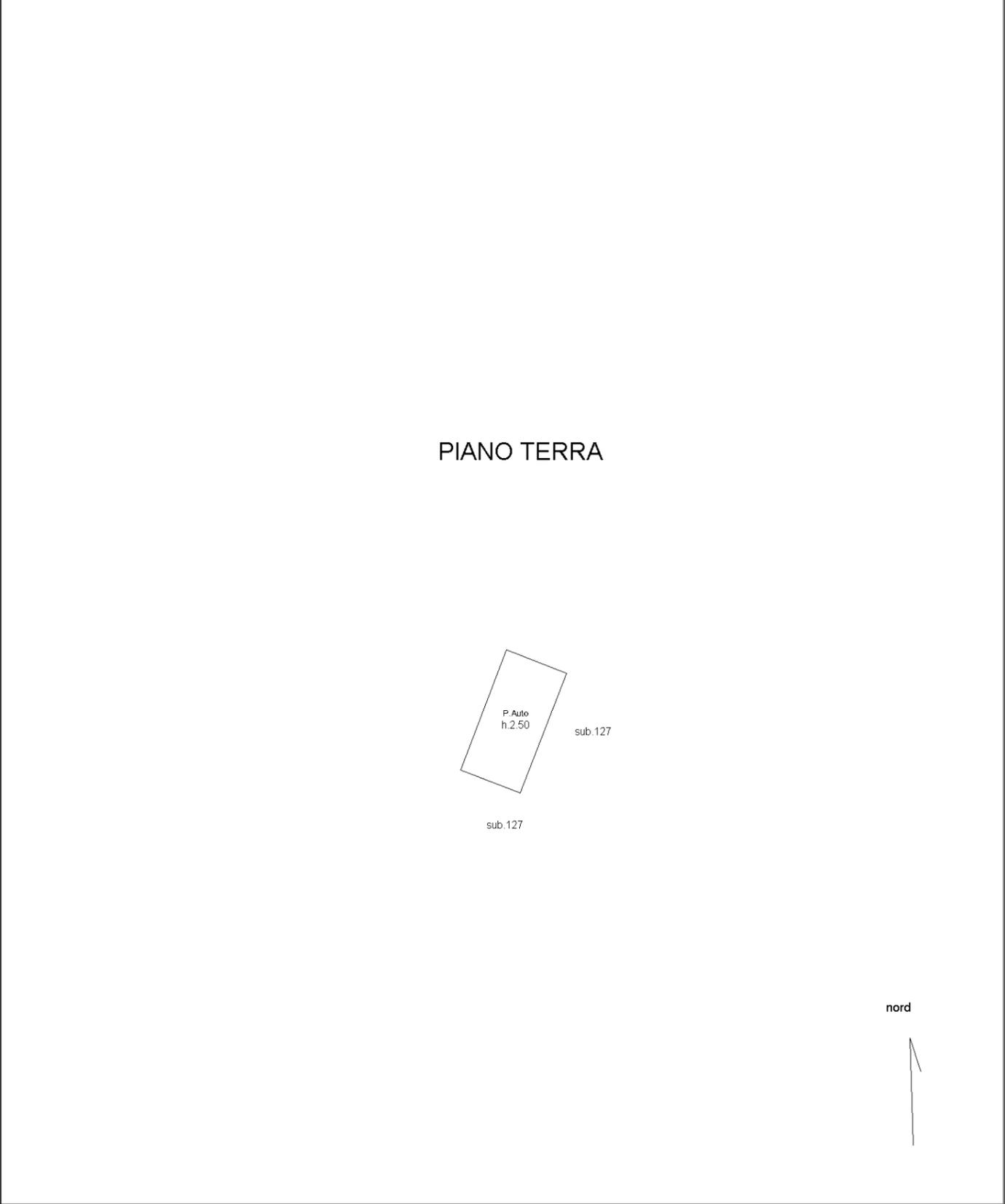
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 121	

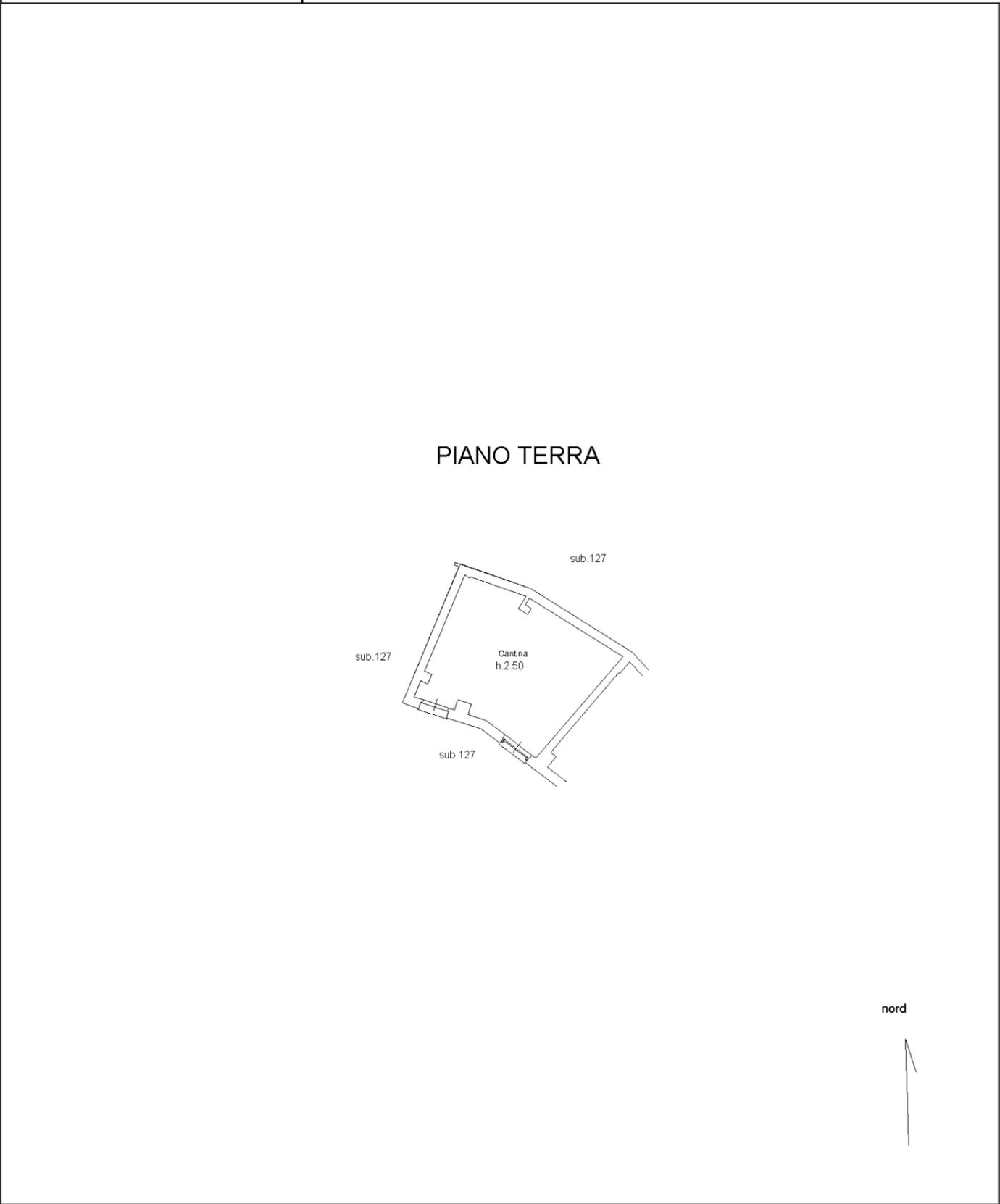
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 124	

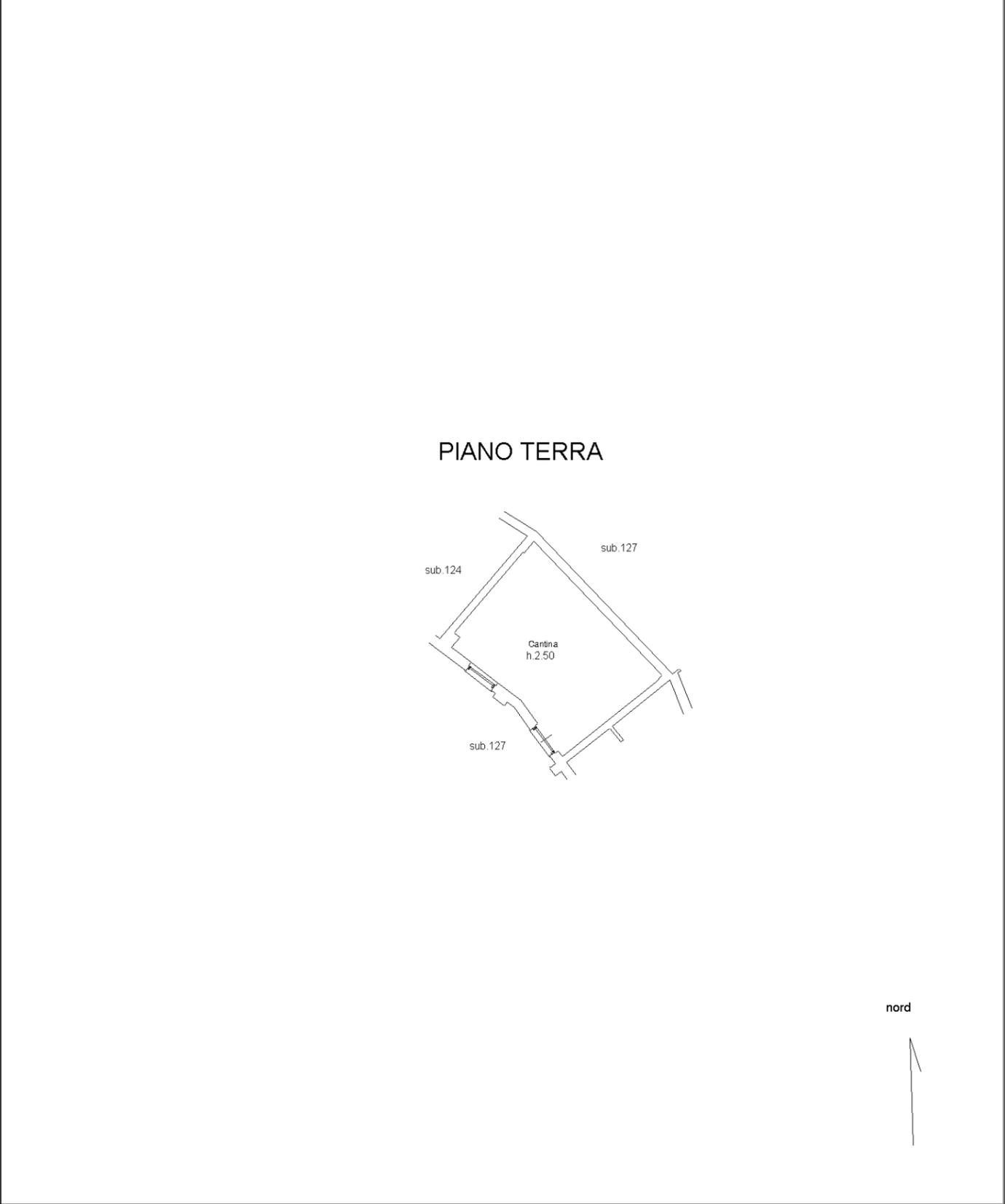
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 125	

Scheda n. 1      Scala 1:200

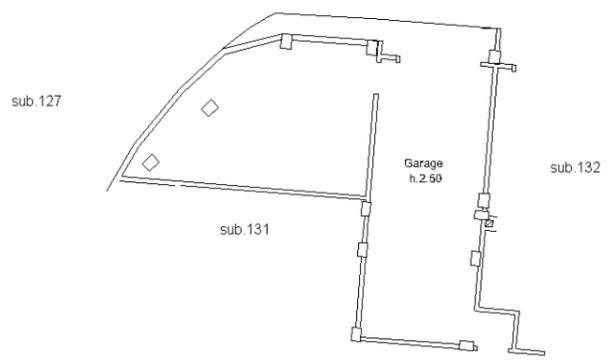


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 129	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



inbau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 129 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

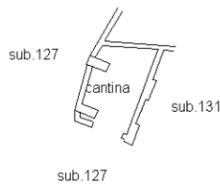
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 130	

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO SEMINTERRATO

H.2.50



nord

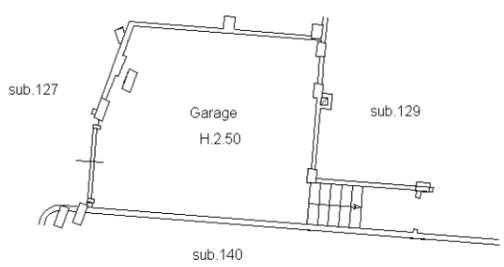


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 131	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



nord



inbau 01

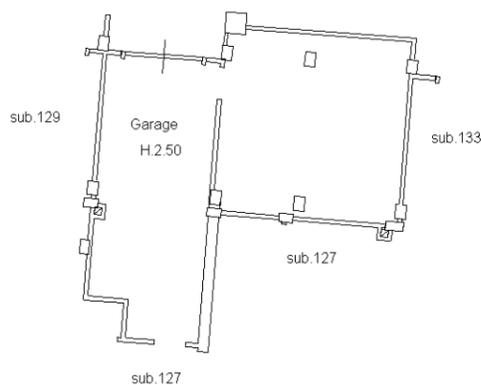
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 131 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 132	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



mapa 01

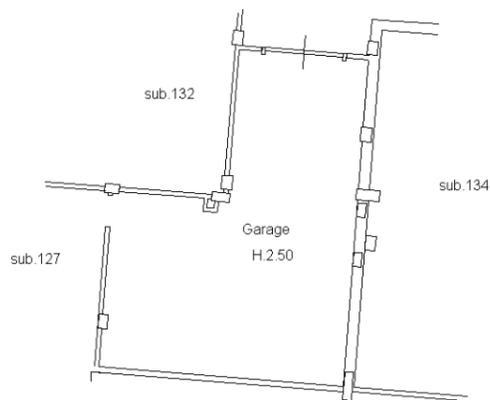
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 132 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 133	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



inquadro 01

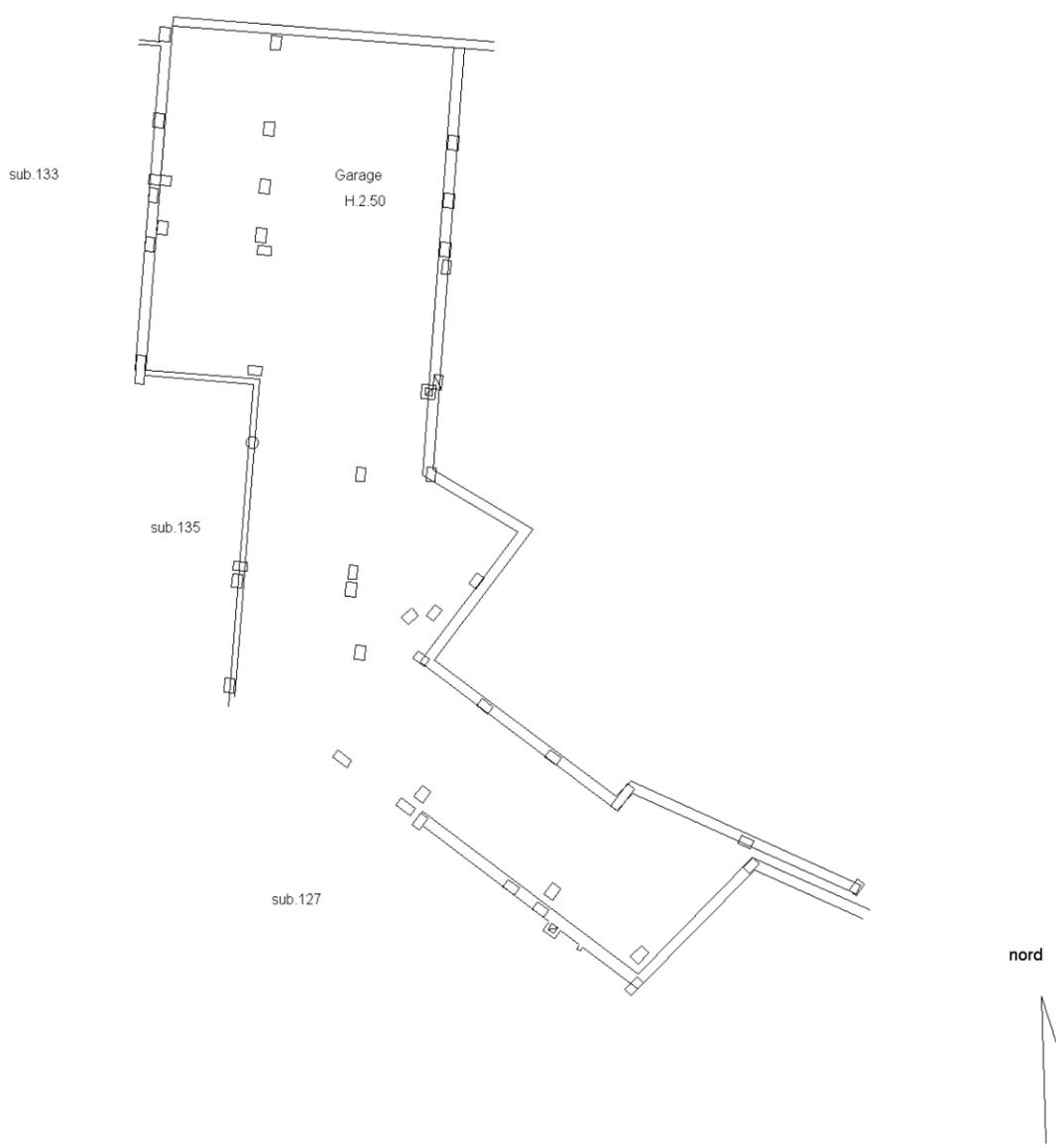
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 133 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 134	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



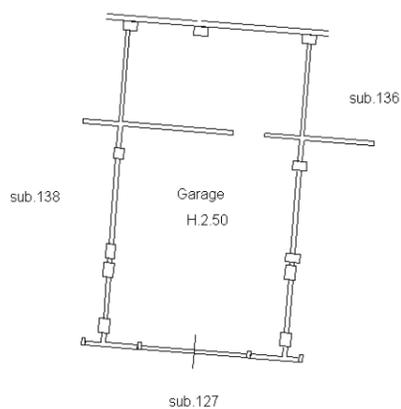
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 134 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 137	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



mapa 01

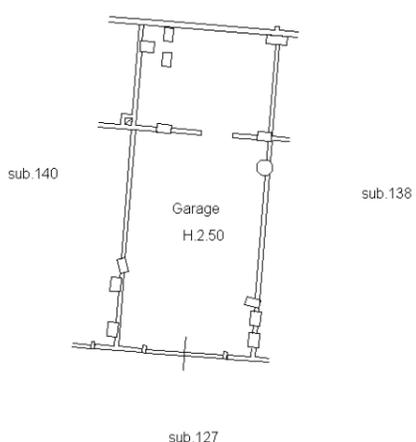
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 137 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 139	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord

mapa 01

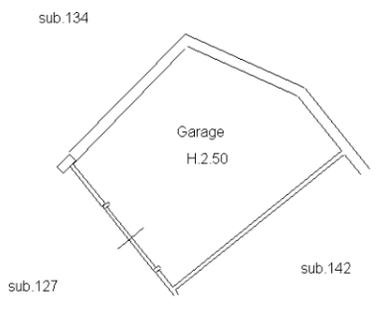
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 139 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 141	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



mapa 01

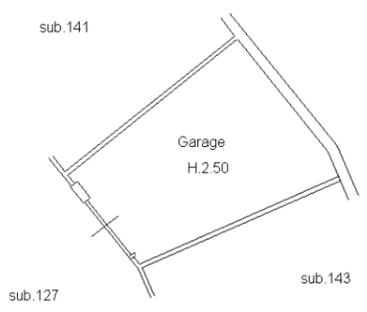
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 141 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 142	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



mapa 01

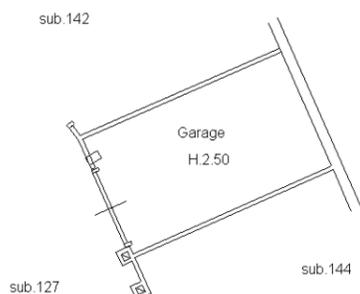
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 142 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 143	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



nord

mapa 01

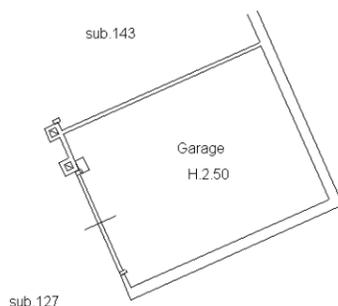
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 143 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 144	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



nord



mapa 01

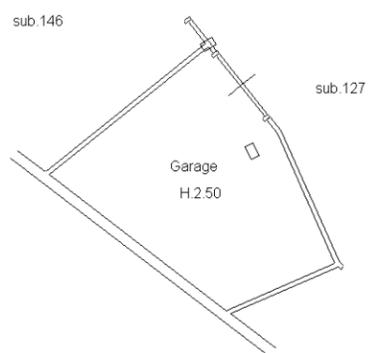
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 144 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 145	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



mapa 01

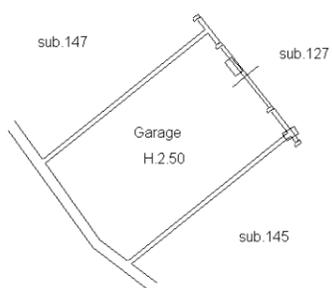
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 145 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 146	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



mapa 01

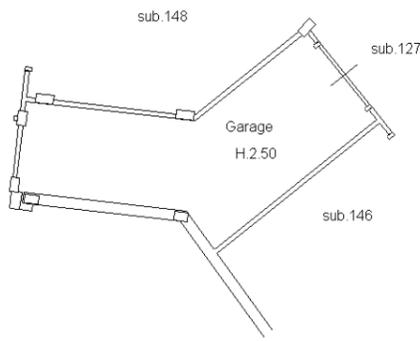
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 146 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 147	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



nord



mapa 01

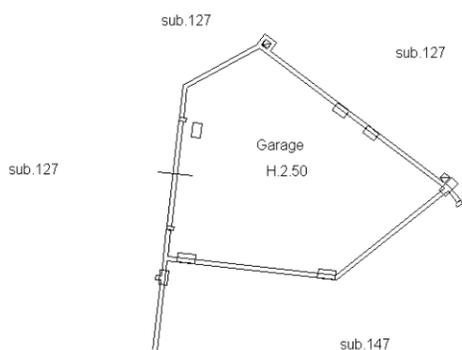
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 147 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 148	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



mapa 01

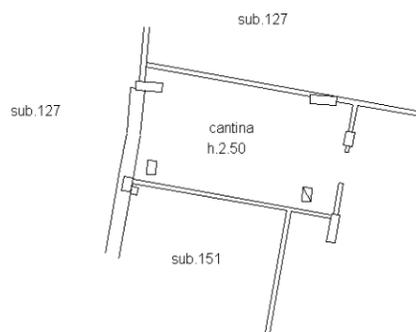
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 148 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 154	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



nord



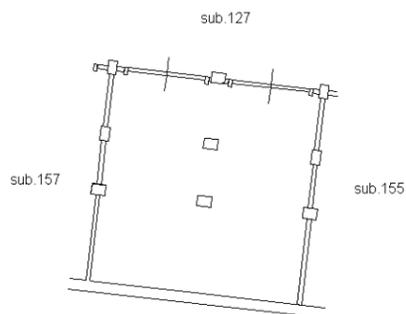
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0165765</b> del <b>30/11/2009</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 156	

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO SEMINTERRATO

h.2.50



nord



inquadro

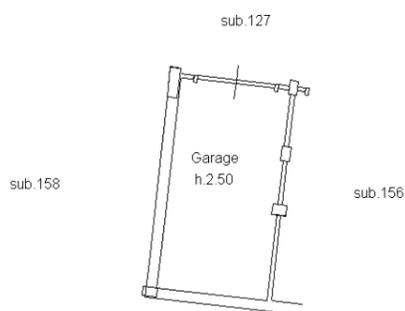
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 156 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 157	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord



mapa 01

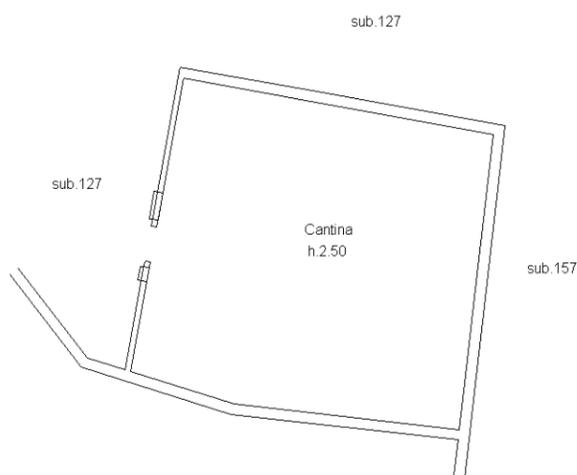
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 157 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 158	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**



nord

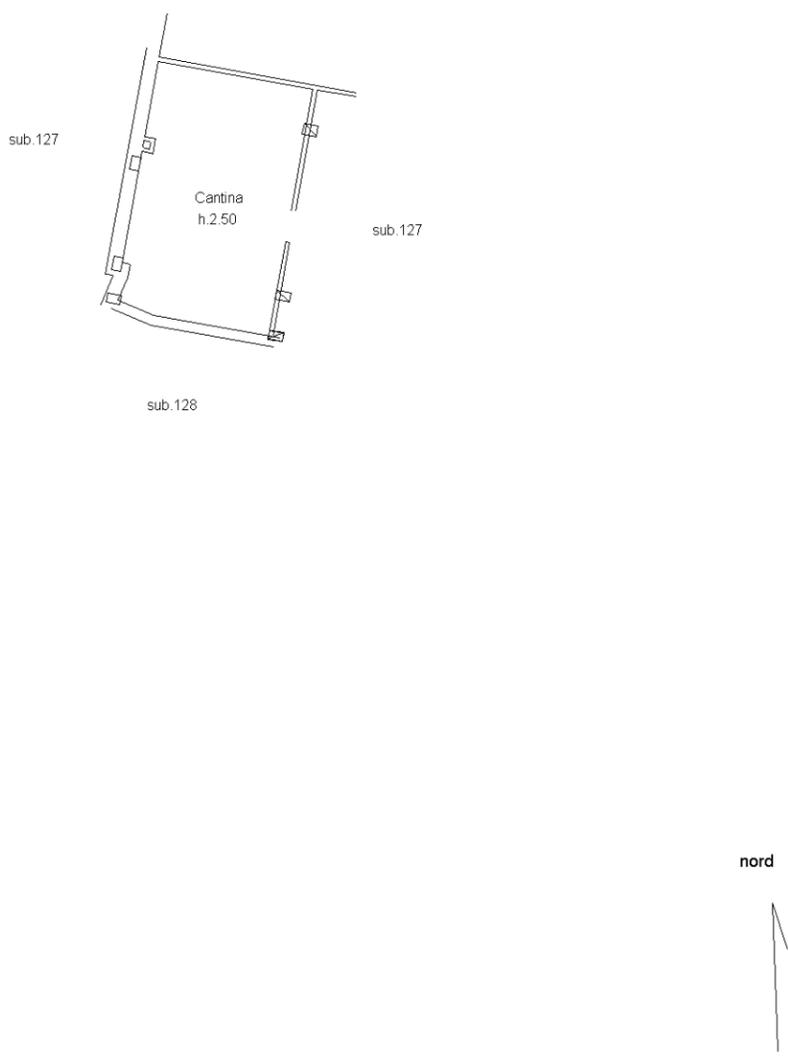


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 159	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



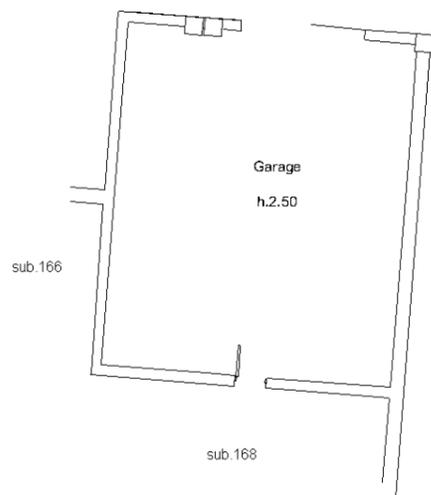
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 159 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 167	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



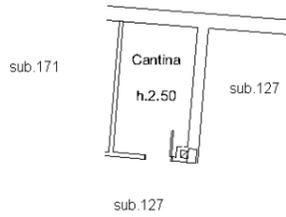
nord

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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 170	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



nord

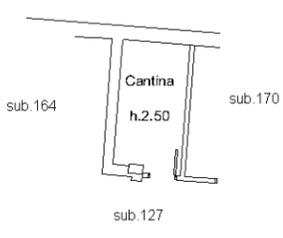


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 171	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA

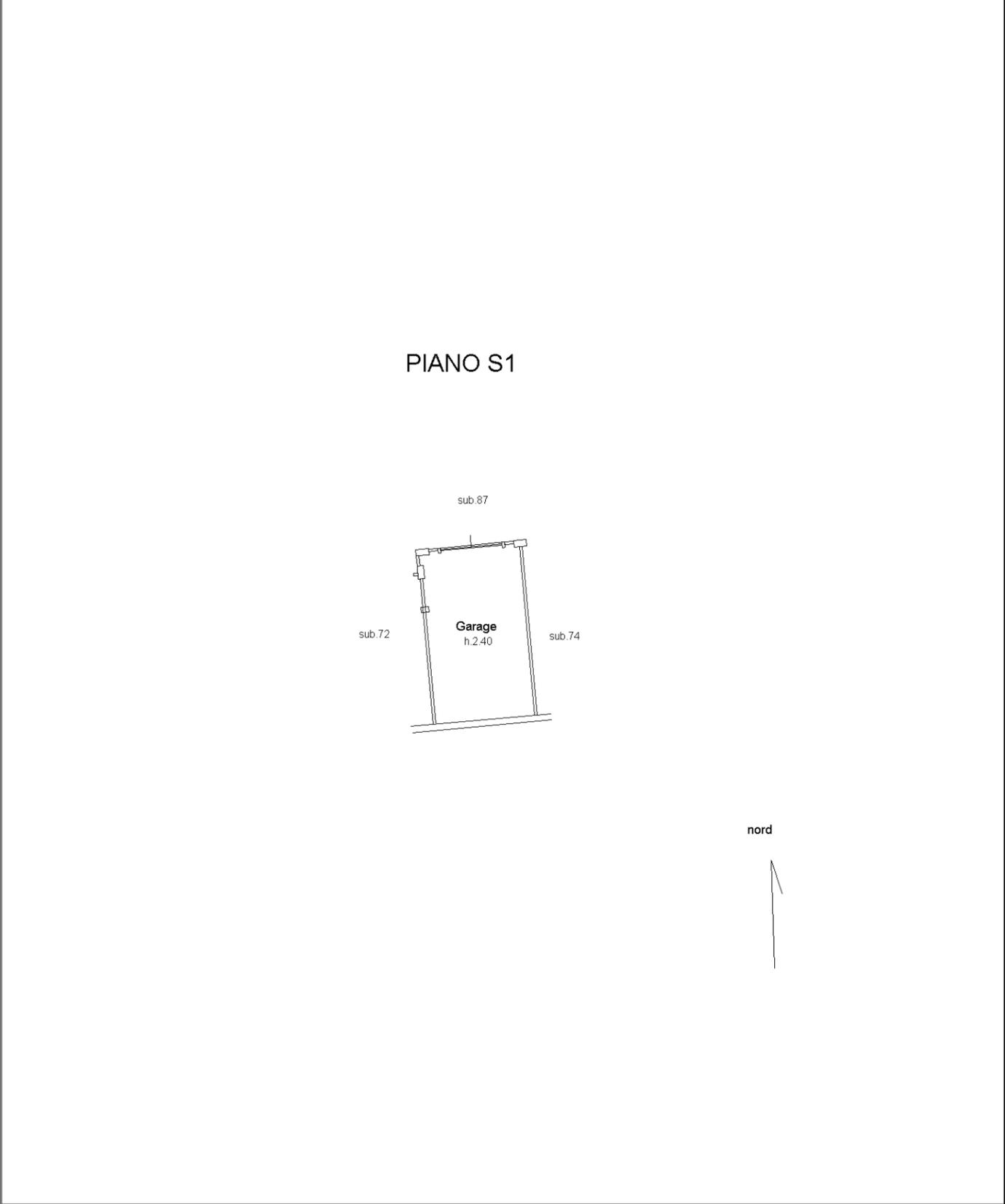


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 171 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;      inau 01

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

Dichiarazione protocollo n. TR0064490 del 30/04/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 73	

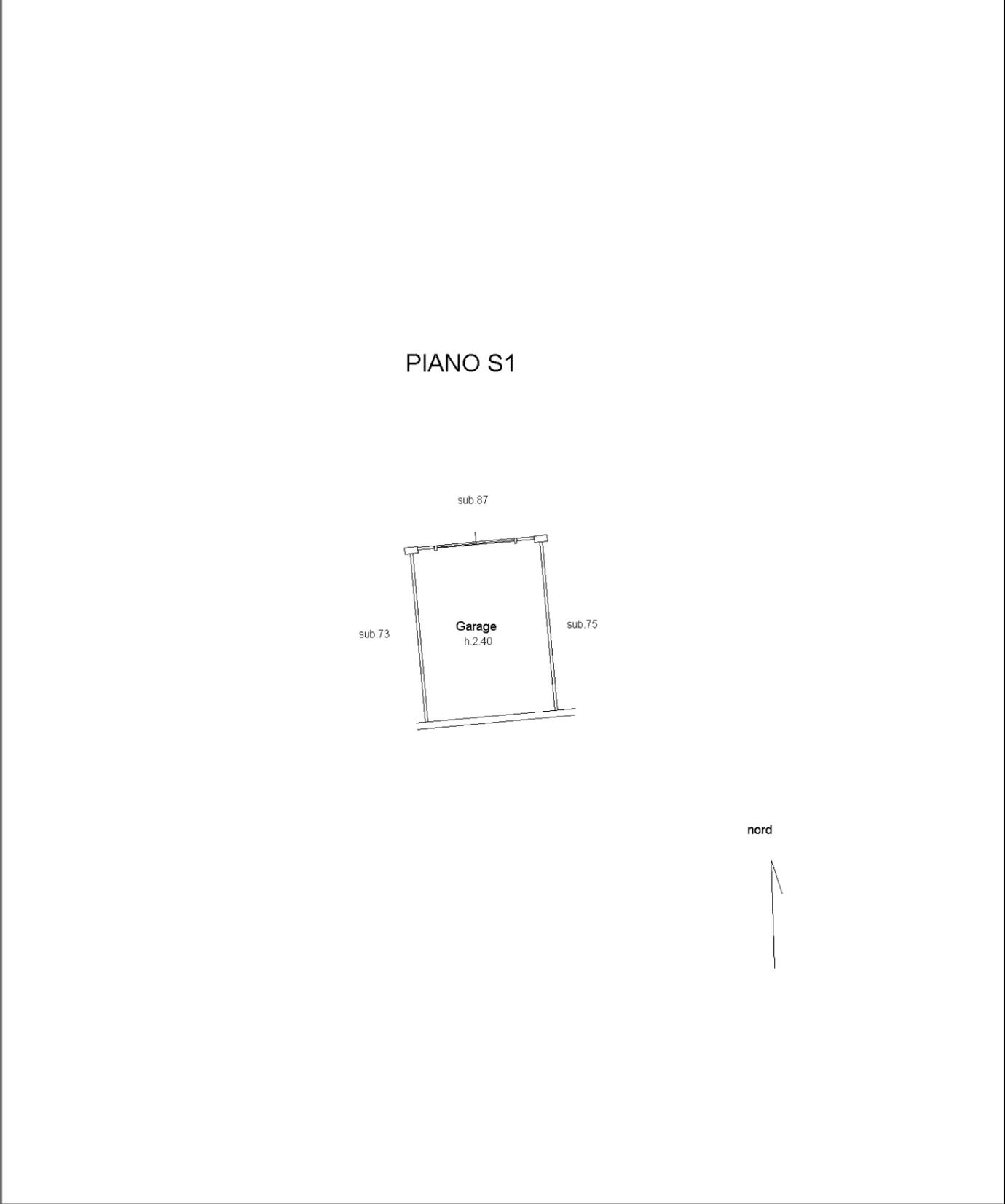
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0064490 del 30/04/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Terni
Particella: 150	N. 728
Subalterno: 74	

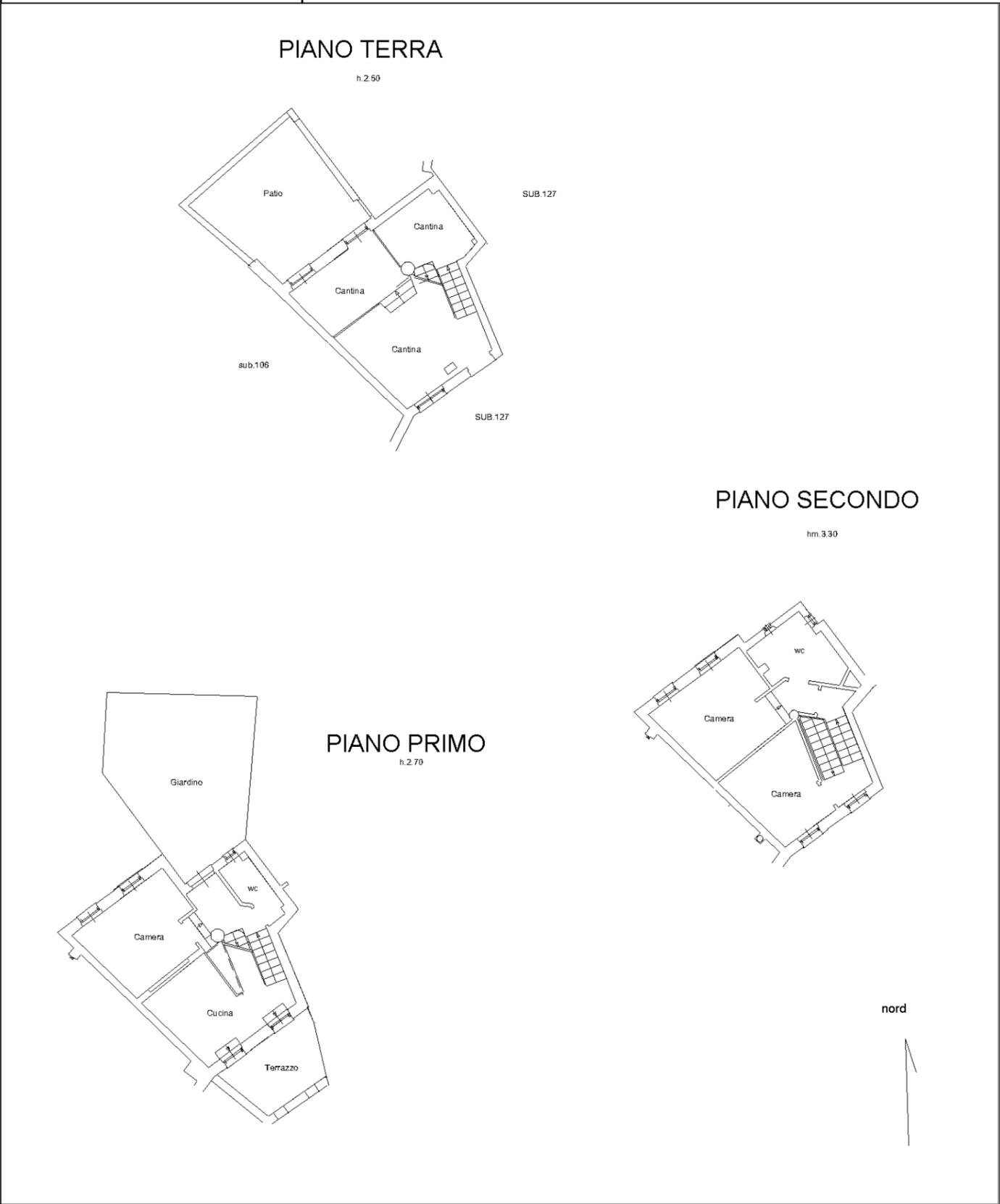
Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 150	Prov. Roma
Subalterno: 107	N. 6235

Scheda n. 1      Scala 1:200

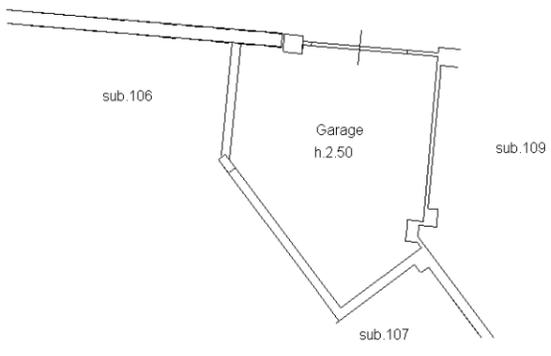


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0165765 del 30/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficulle	
Strada Conventaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randi Arturo Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 40	Prov. Roma
Particella: 150	N. 6235
Subalterno: 108	

Scheda n. 1      Scala 1:200

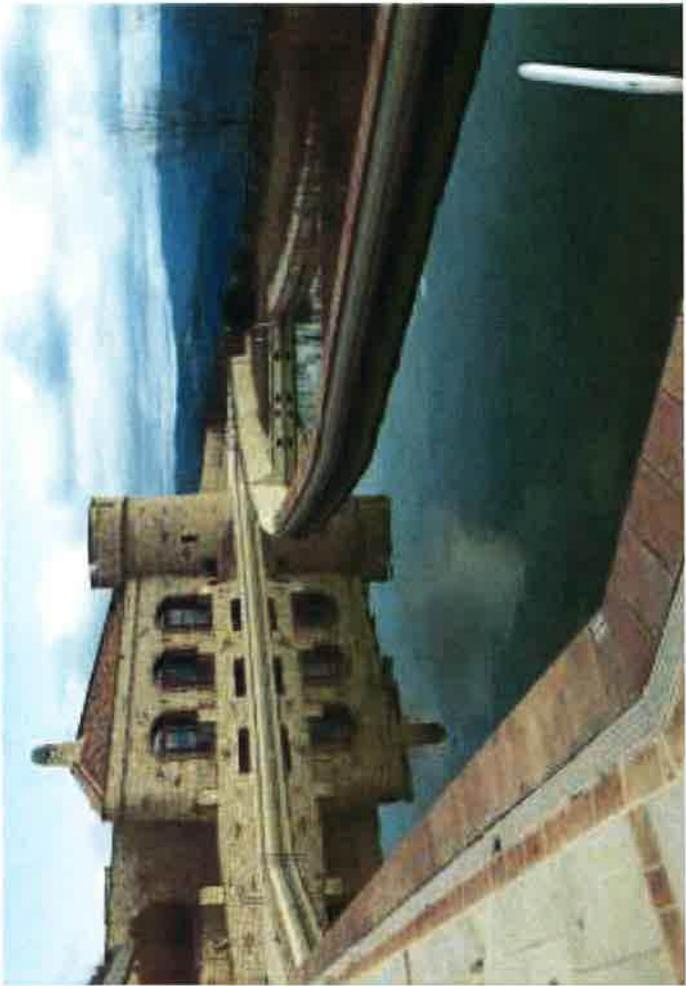
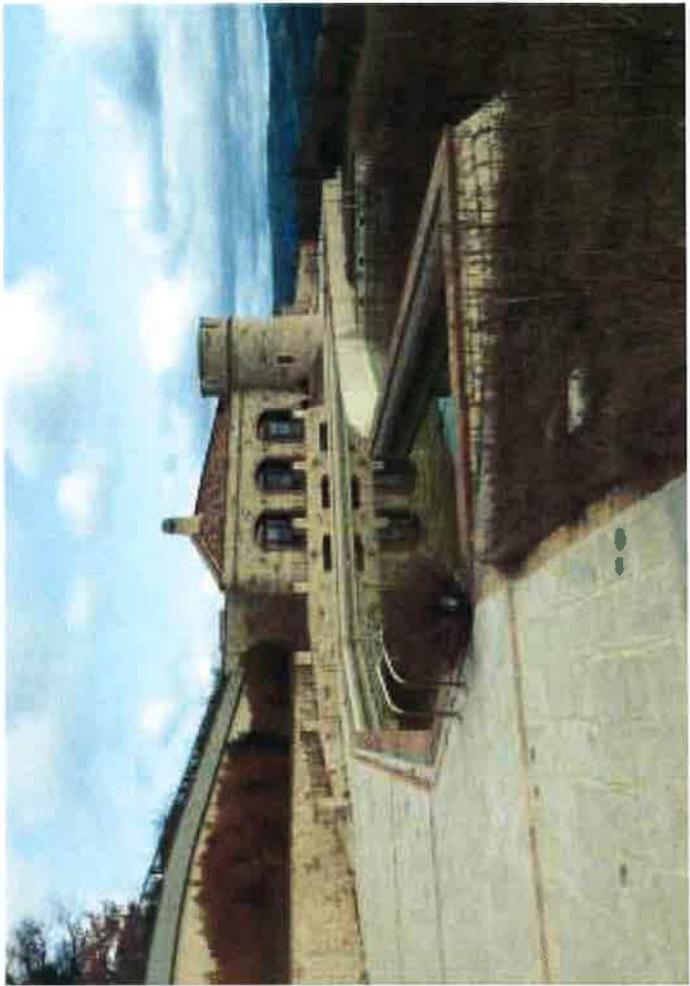
PIANO TERRA

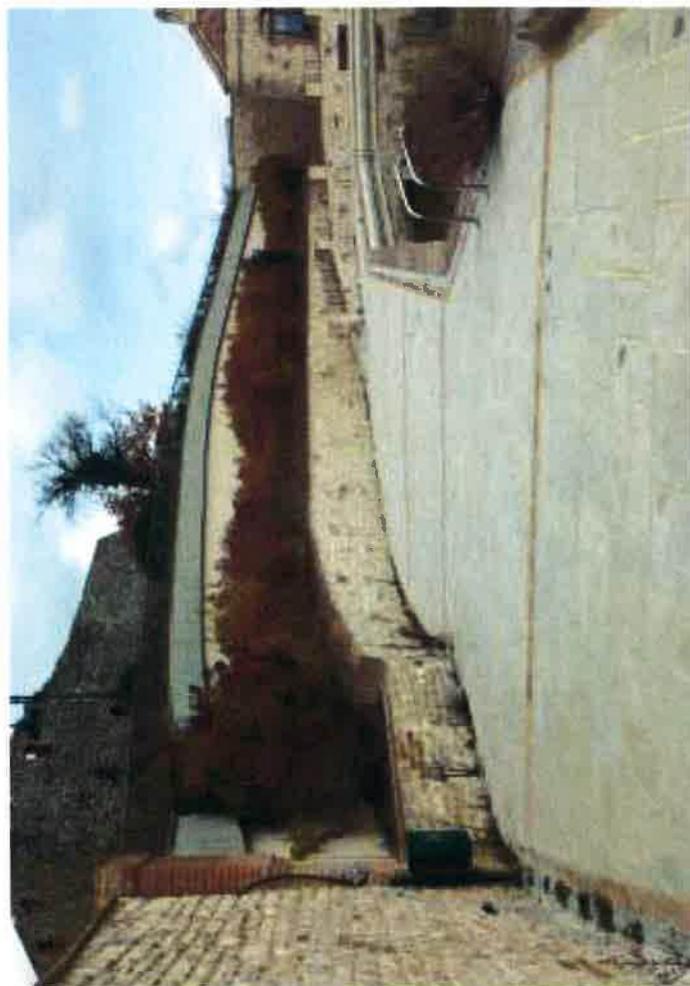


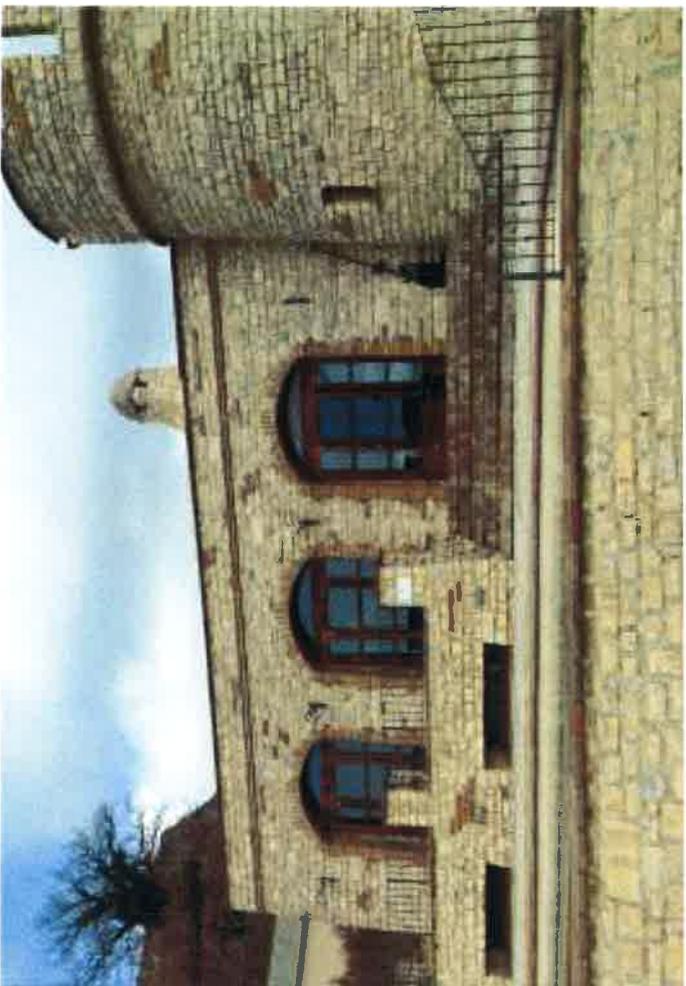
inbau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2019 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 40 - Particella: 150 - Subalterno: 108 >  
STRADA CONVENTACCIO SNC piano: T;

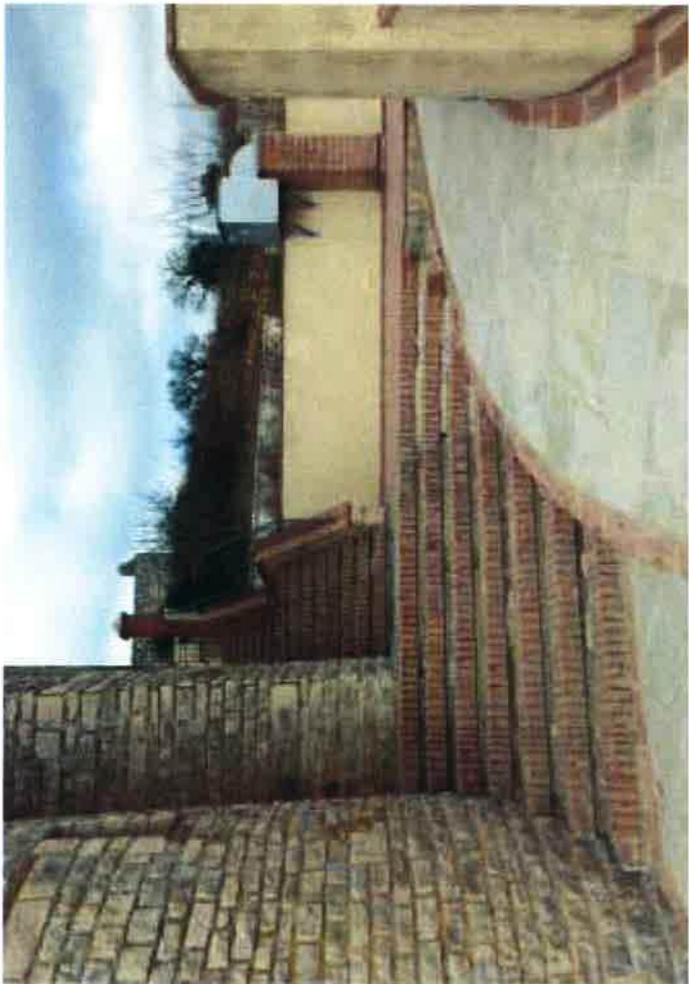
**ALLEGATO 1**



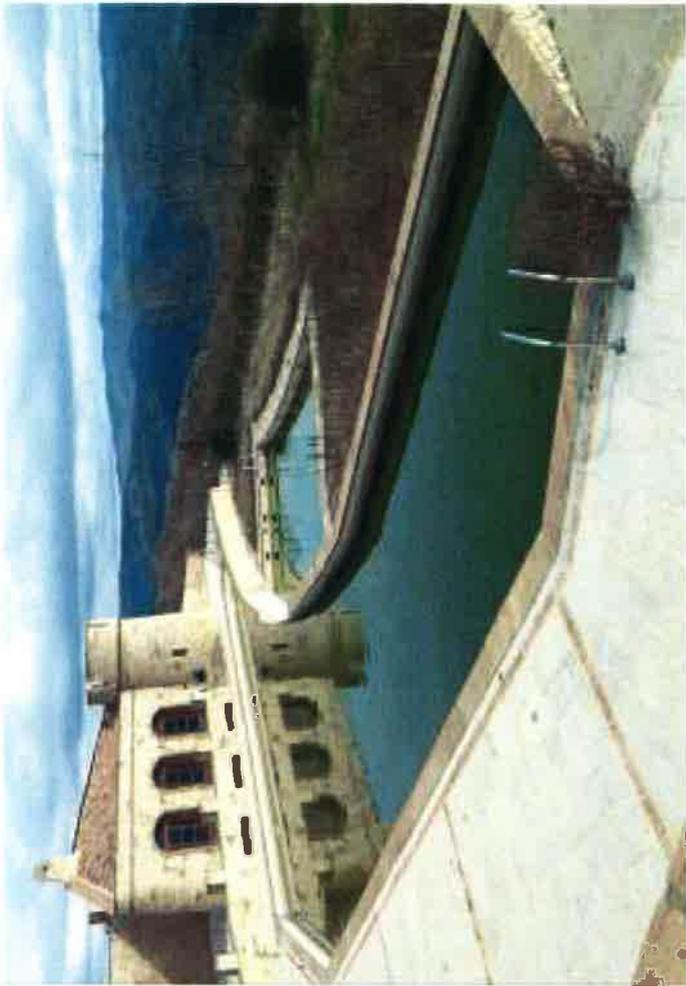




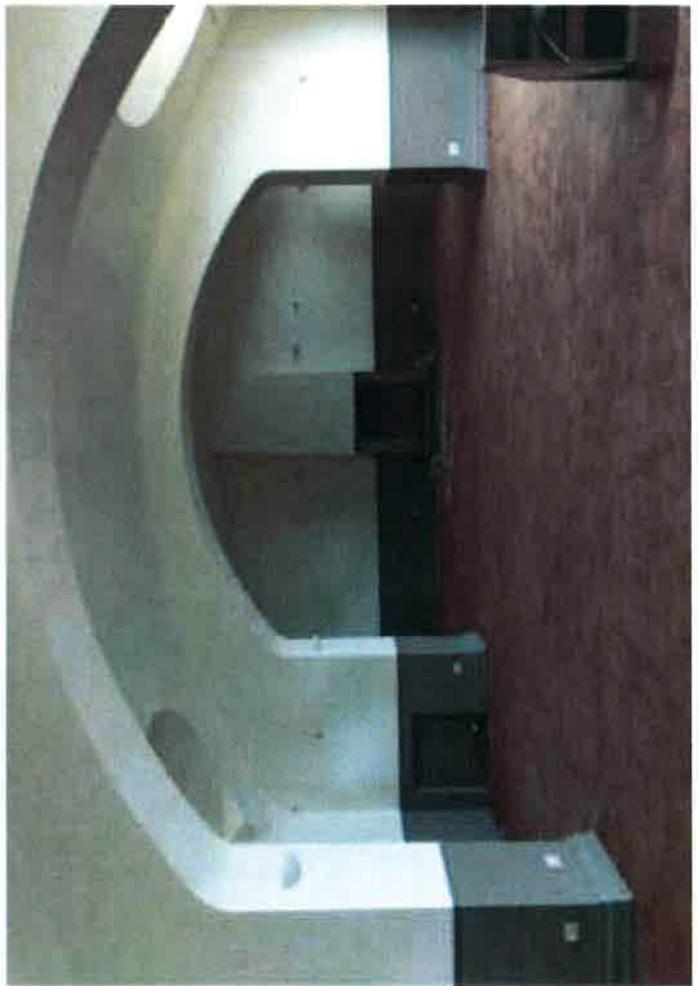




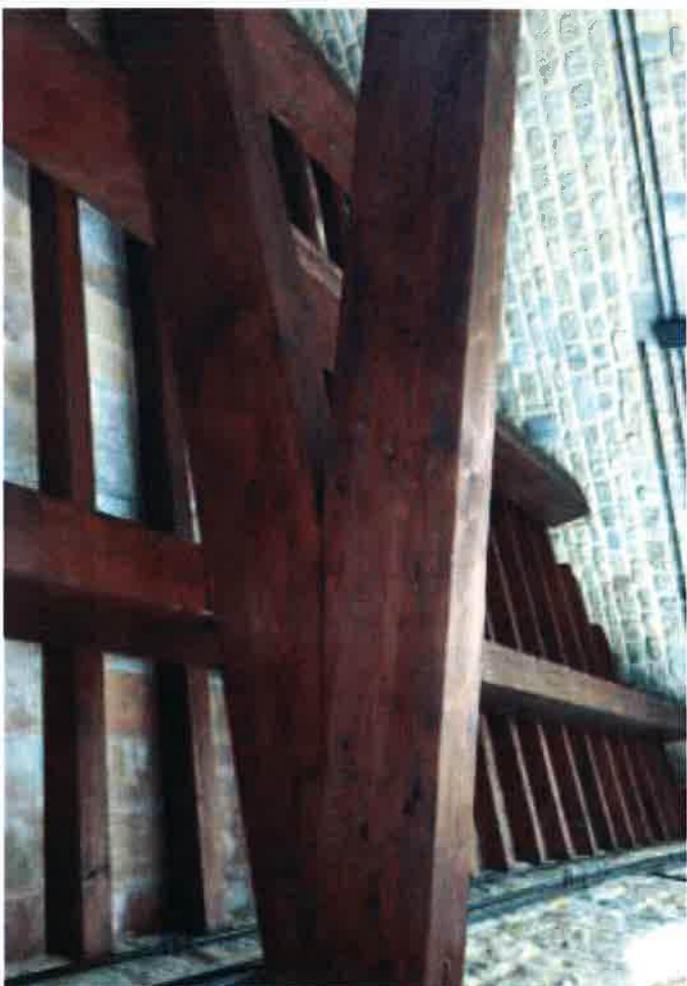


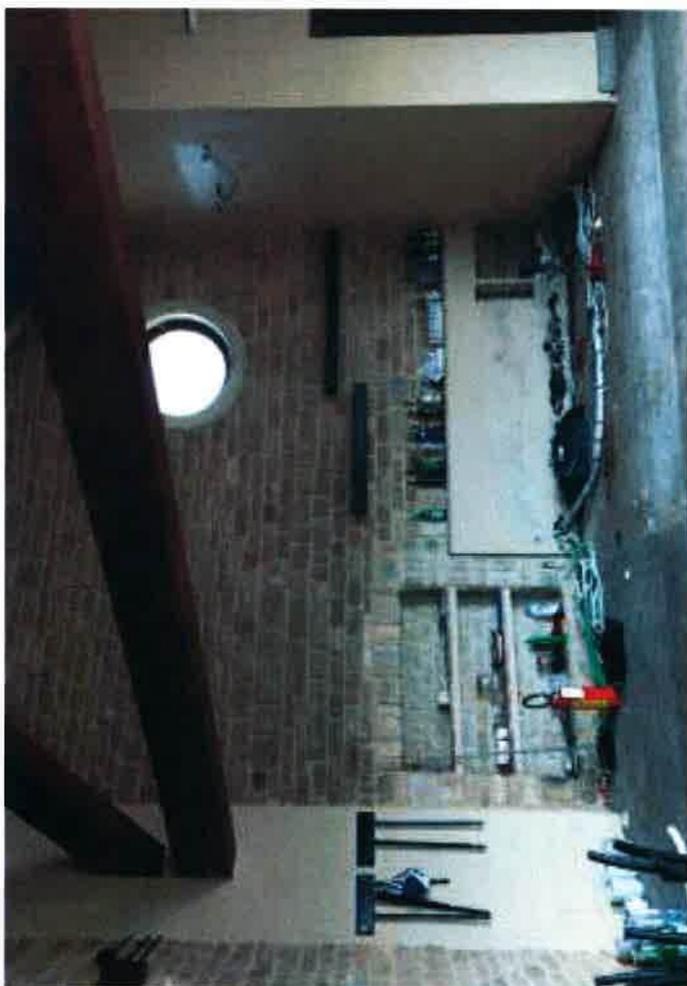
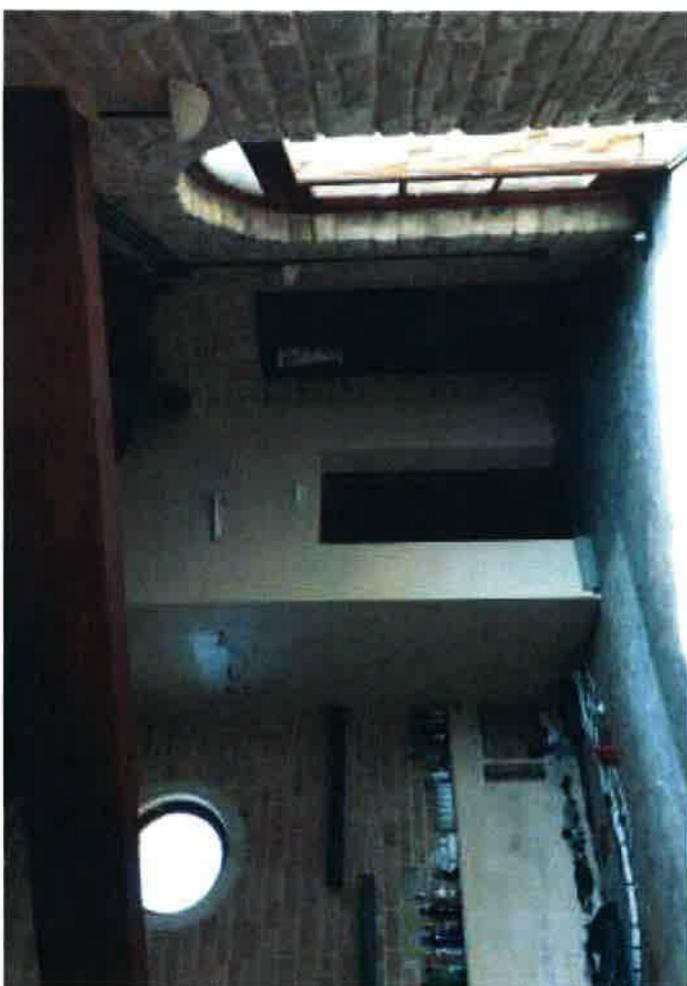
























## **Allegato n° 4**

Documentazione Fotografica

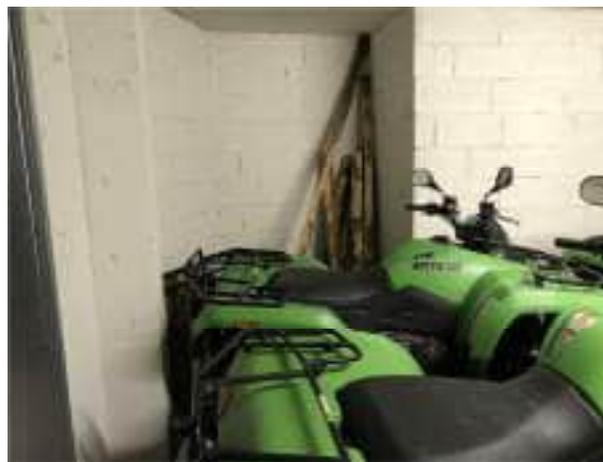
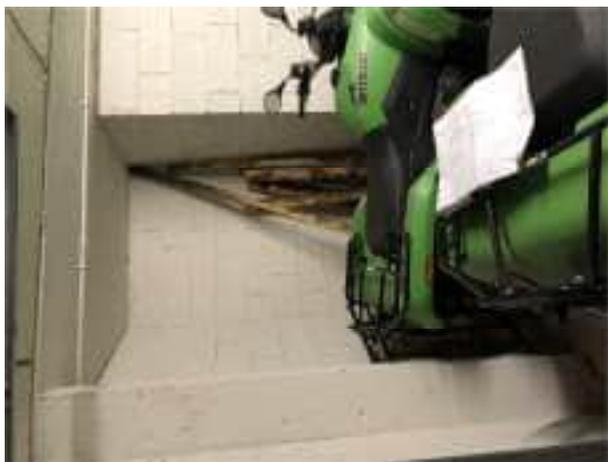
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**CORPO 1 – COMPARTO EDILIZIO 1**



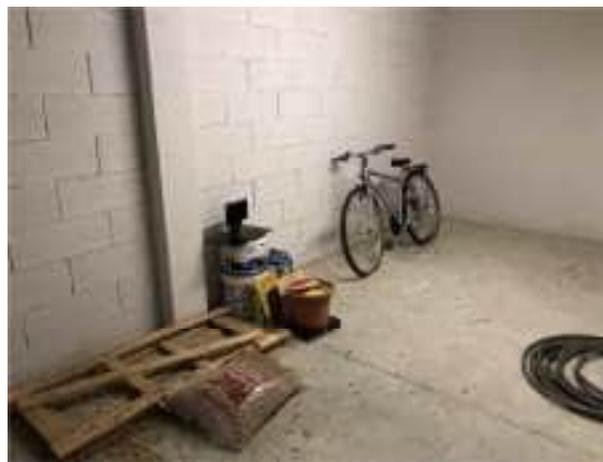






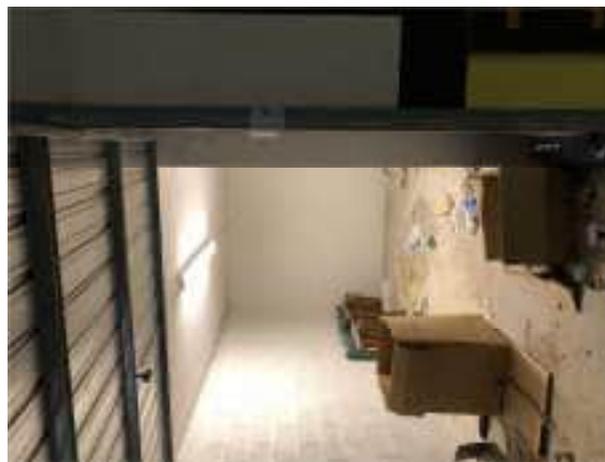
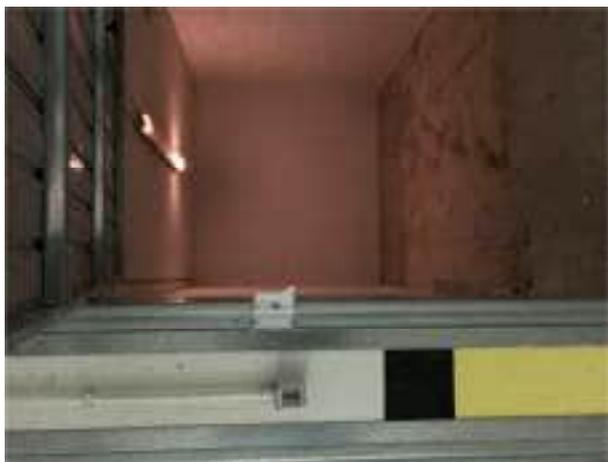












**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**CORPO 2 – COMPARTO EDILIZIO 2**

















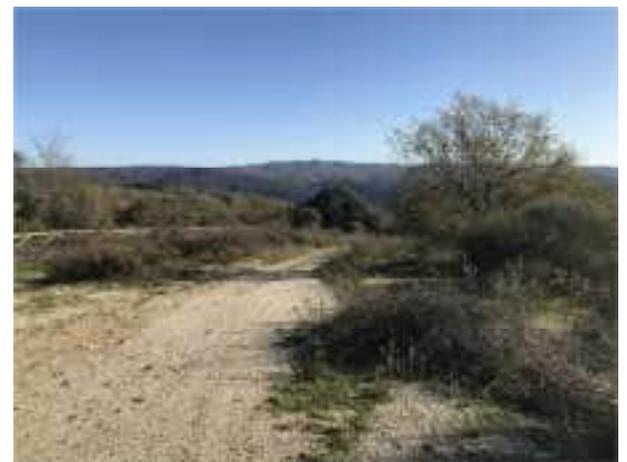




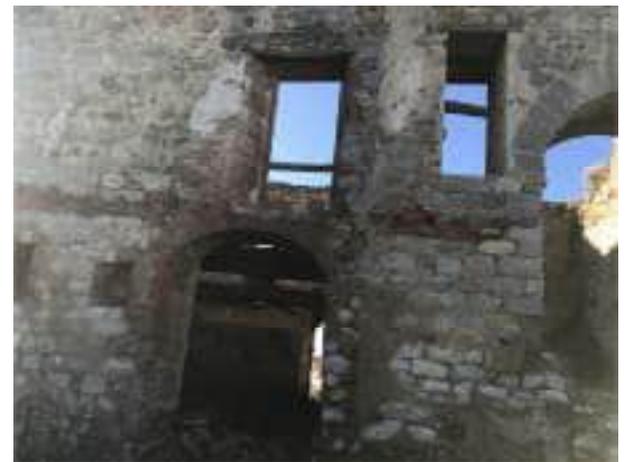


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**CORPI 3 E 4 – RUDERE CONVENTACCIO E TERRENI**







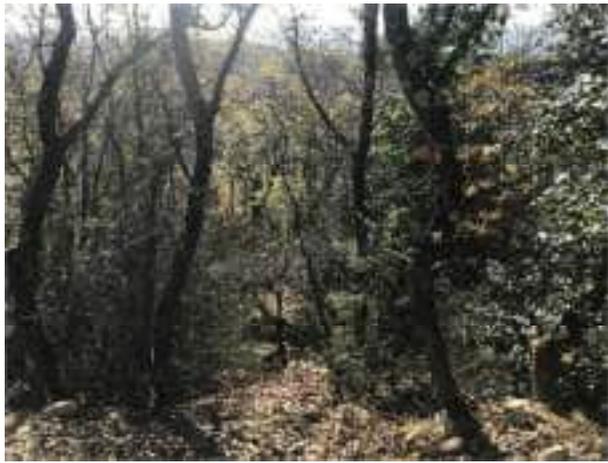




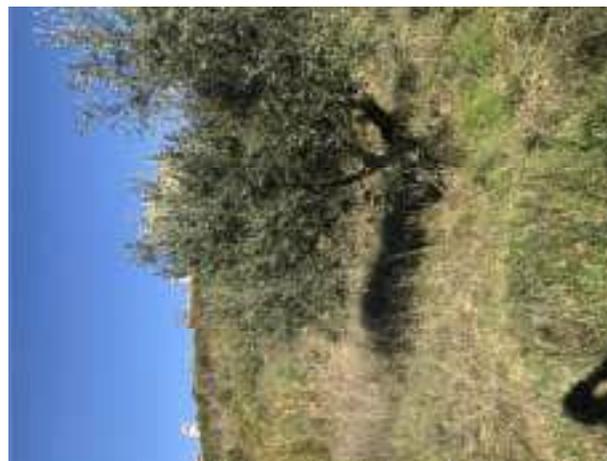
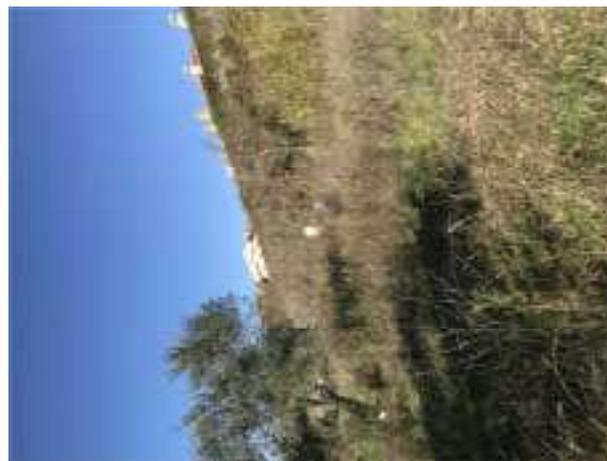










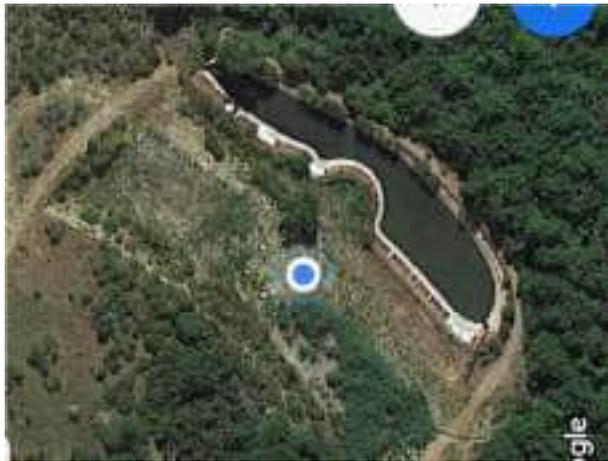




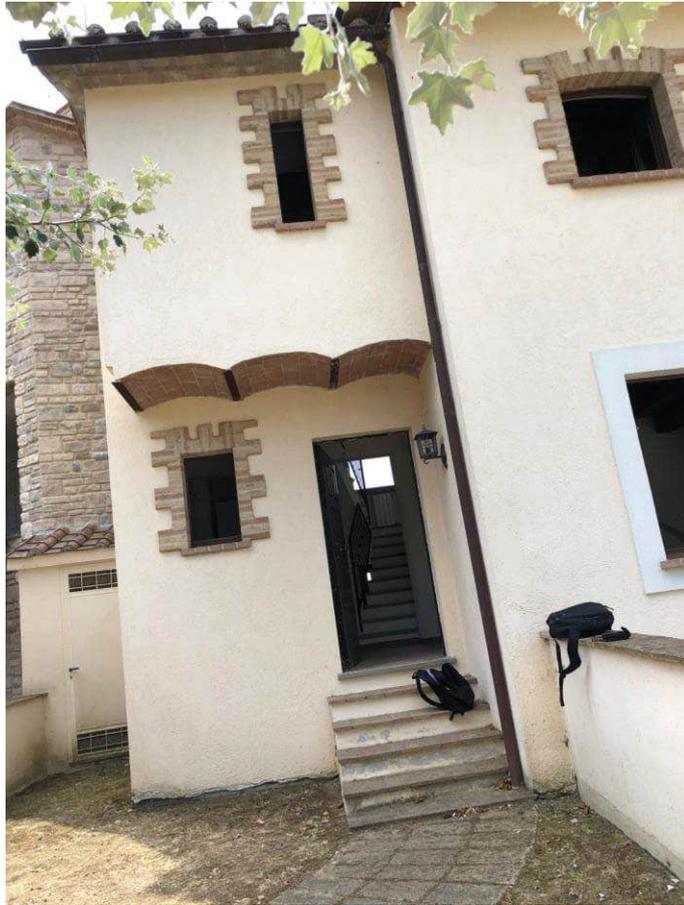












Fotografia n. 1



Fotografia n. 2



Fotografia n. 3



Fotografia n. 4



Fotografia n. 5



Fotografia n. 6



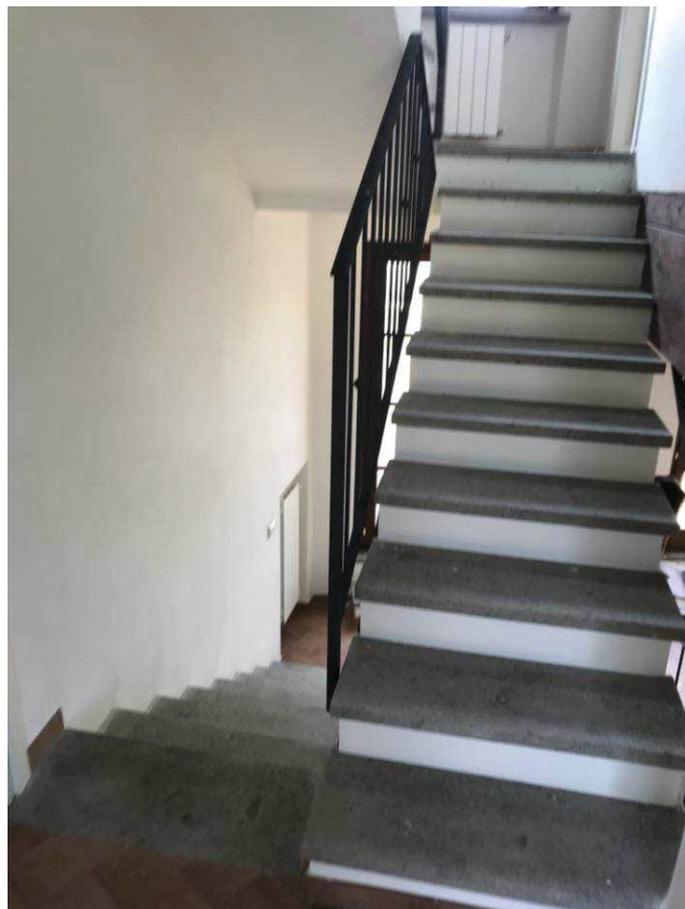
Fotografia n. 7



Fotografia n. 8



Fotografia n. 9



Fotografia n. 10



Fotografia n. 11



Fotografia n. 12



Fotografia n. 13



Fotografia n. 14



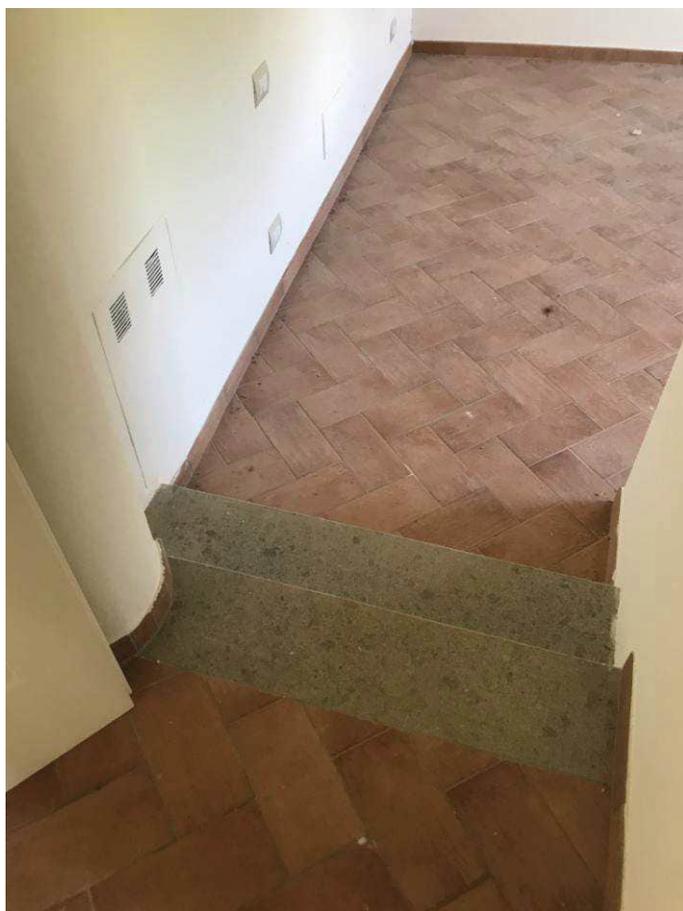
Fotografia n. 15



Fotografia n. 16



Fotografia n. 17



Fotografia n. 18



Fotografia n. 19



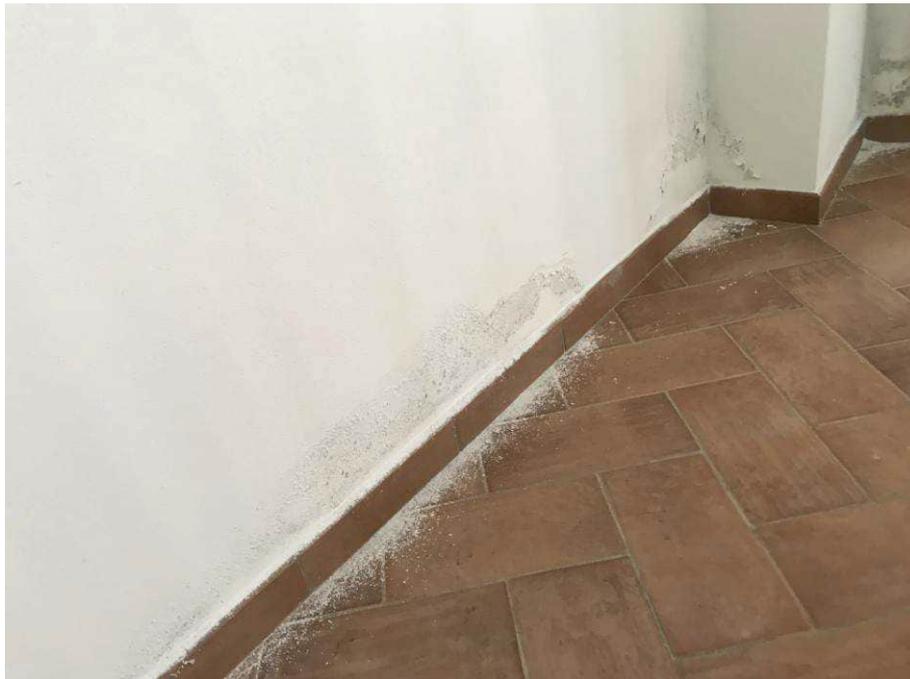
Fotografia n. 20



Fotografia n. 21



Fotografia n. 22



Fotografia n. 23



Fotografia n. 24



Fotografia n. 25



Fotografia n. 26



Fotografia n. 27



Fotografia n. 28



Fotografia n. 29



Fotografia n. 30



Fotografia n. 31



Fotografia n. 32



Fotografia n. 33



Fotografia n. 34



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

**ALLEGATO "1"**

Documentazione Fotografica;

**LOTTO UNICO**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**D/1**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5

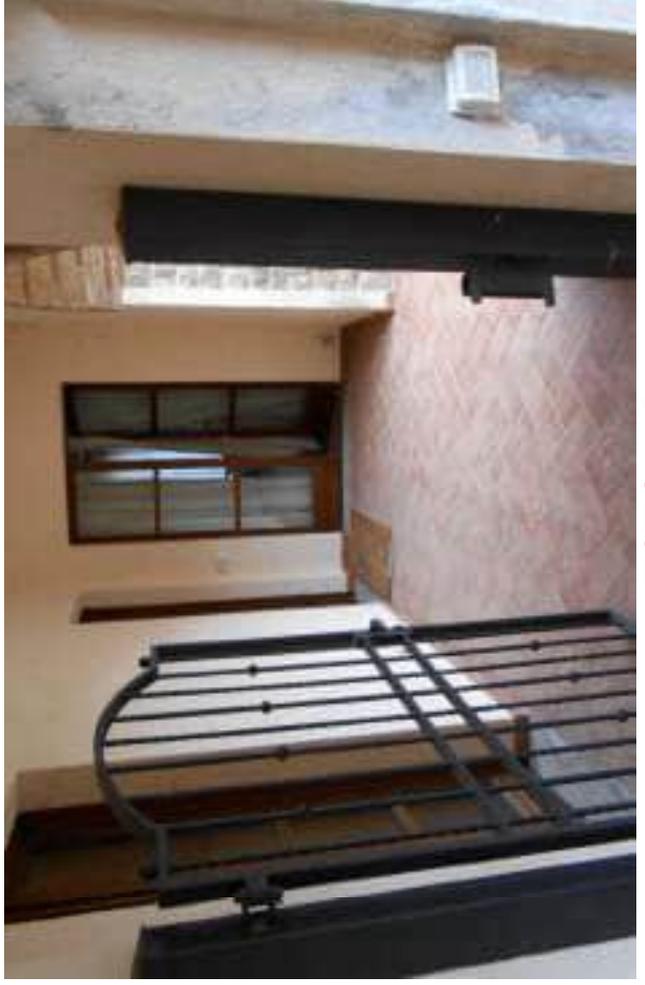


FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9 (2)



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.19



FOTO N.18

**UNITA' IMMOBILIARE**

**D/3**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9

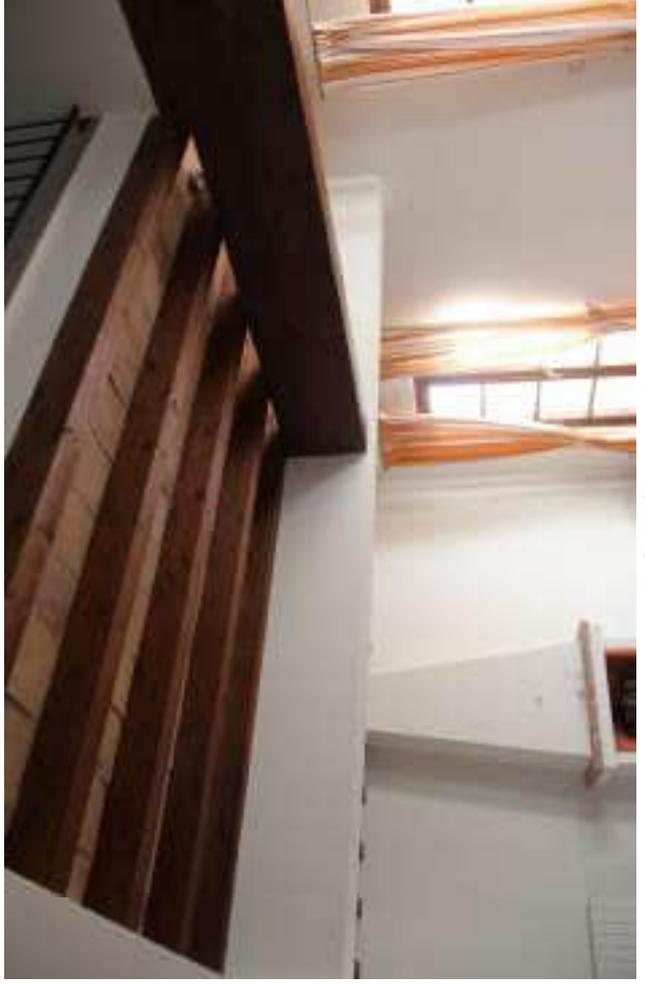


FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13

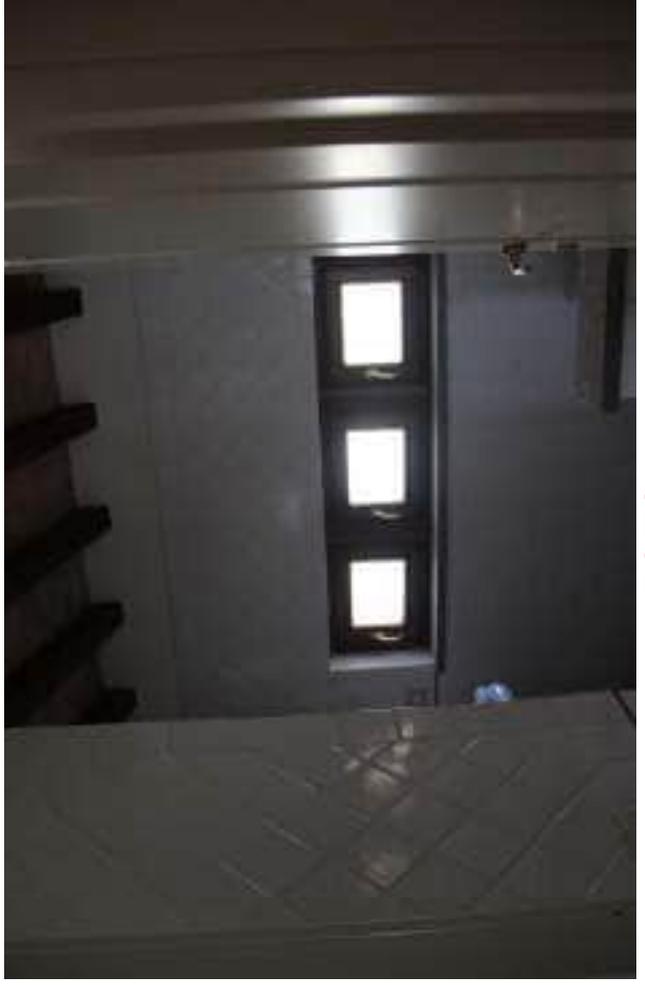


FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.18



FOTO N.19

**UNITA' IMMOBILIARE**

**D/4**



FOTON.5



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTO N.4



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.13



FOTO N.9



FOTO N.12

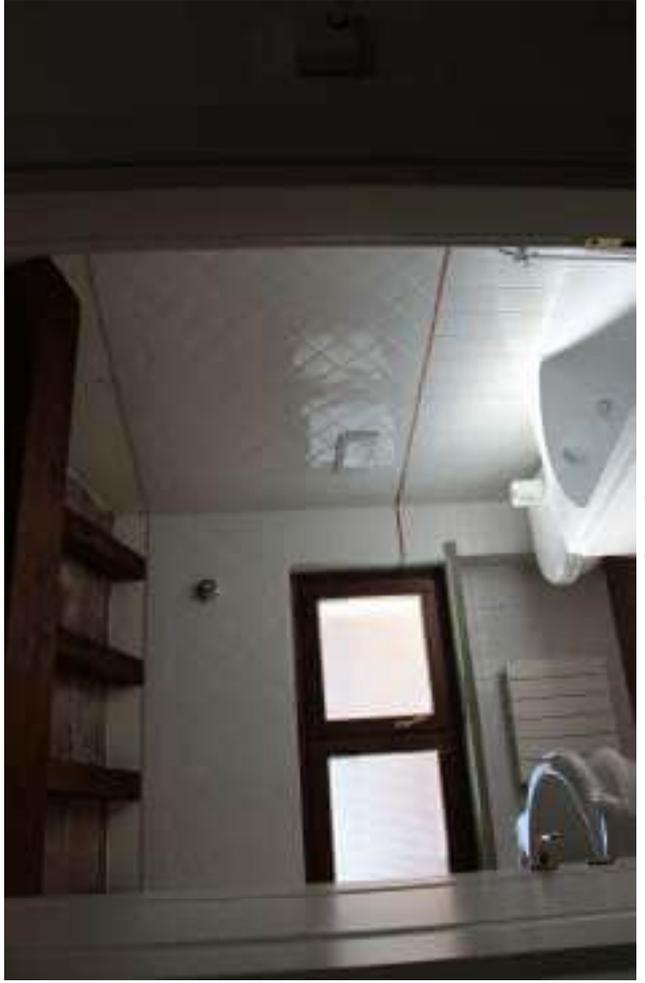


FOTO N.10

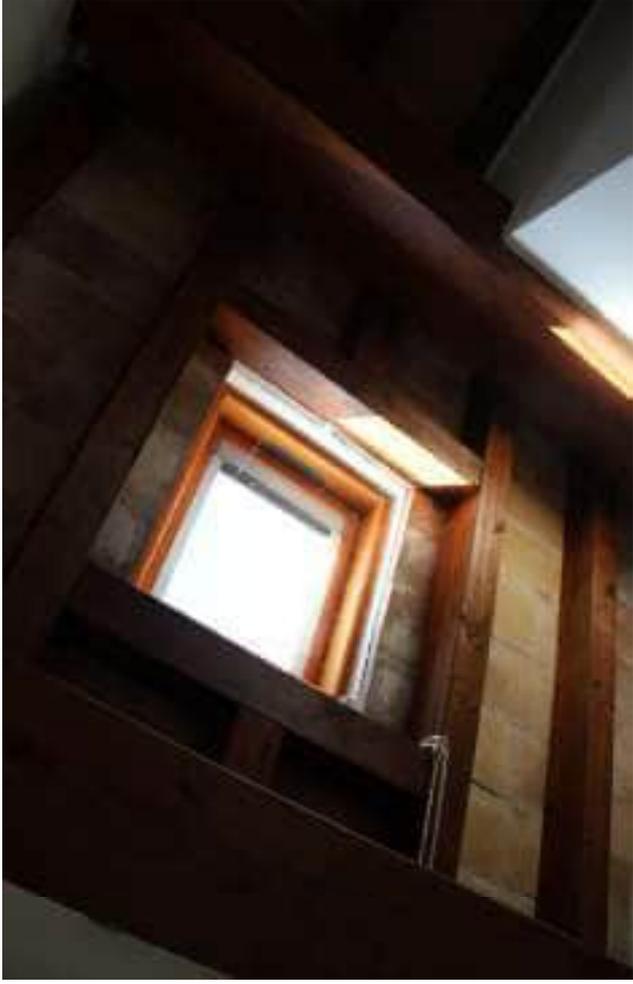


FOTO N.11

**UNITA' IMMOBILIARE**

**D/8**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7

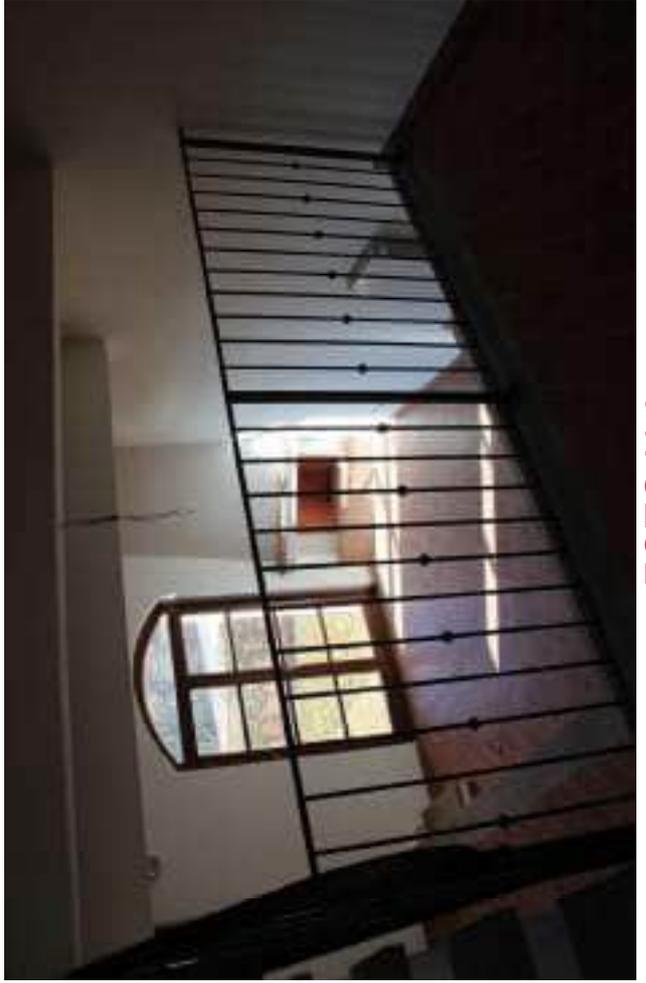


FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11

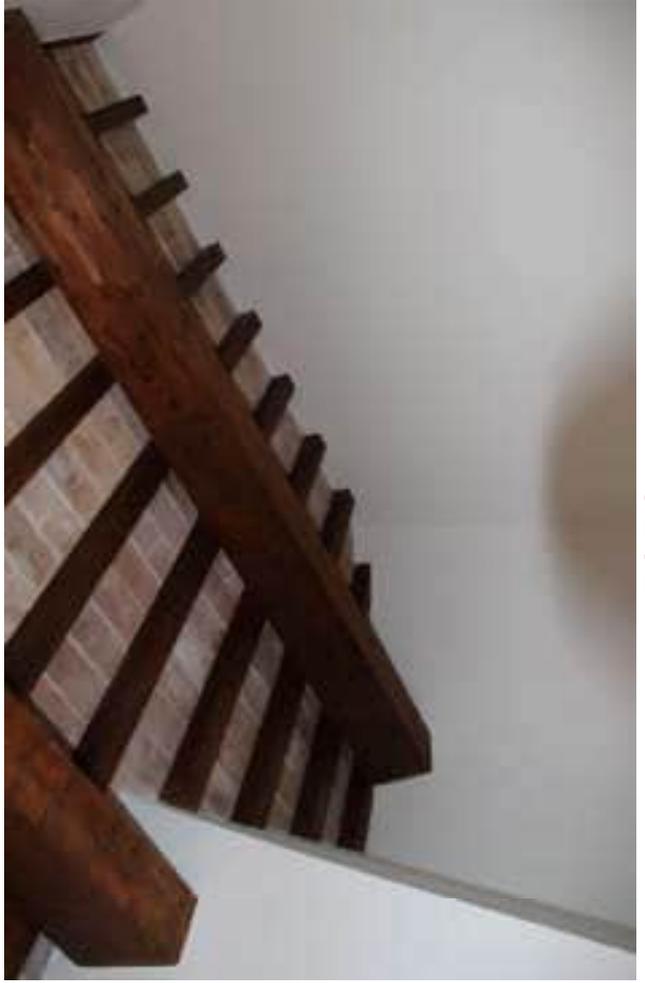


FOTO N.12



FOTO N.13

**UNITA' IMMOBILIARE**

**D/9**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7

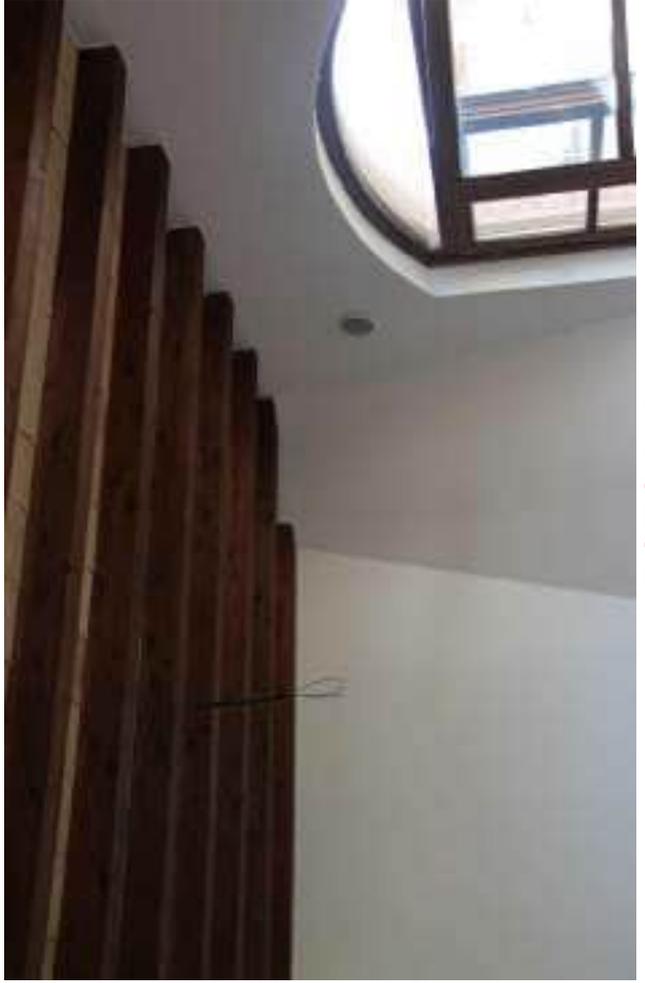


FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11

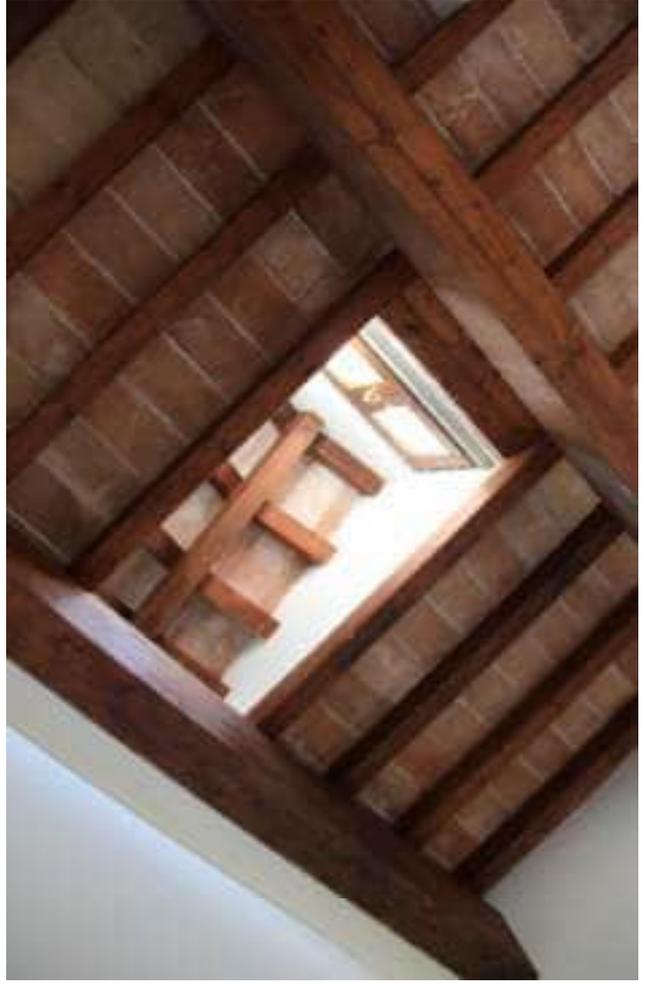


FOTO N.12

**UNITA' IMMOBILIARE**

**E/1**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.18



FOTO N.19



FOTO N.20



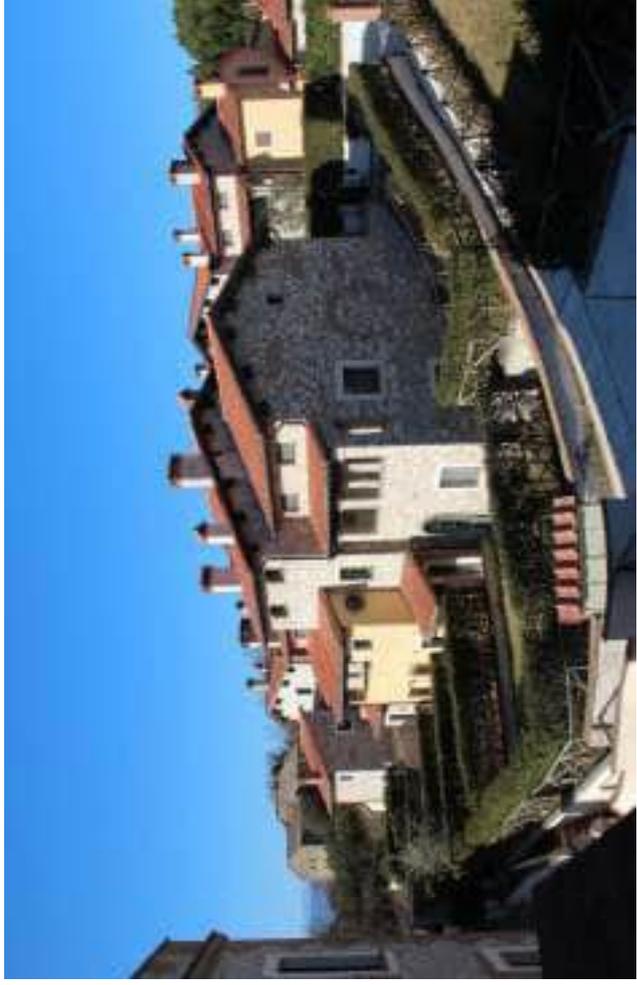
FOTO N.21

**UNITA' IMMOBILIARE**

**E/5**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTON.5



FOTON.7



FOTON.8



FOTON.9



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14

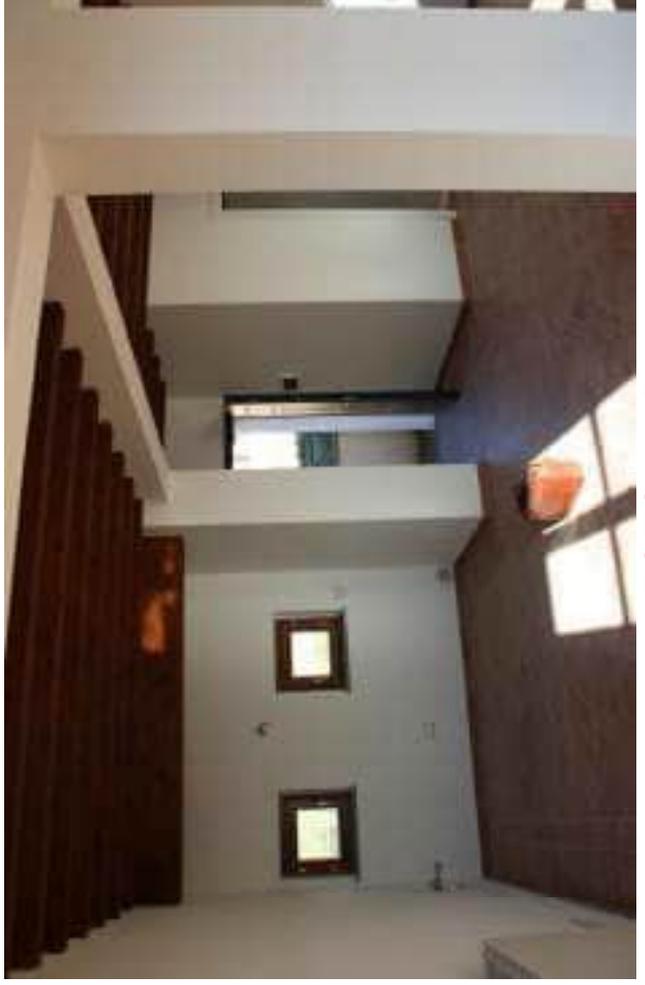


FOTO N.15



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.18



FOTO N.19



FOTO N.20

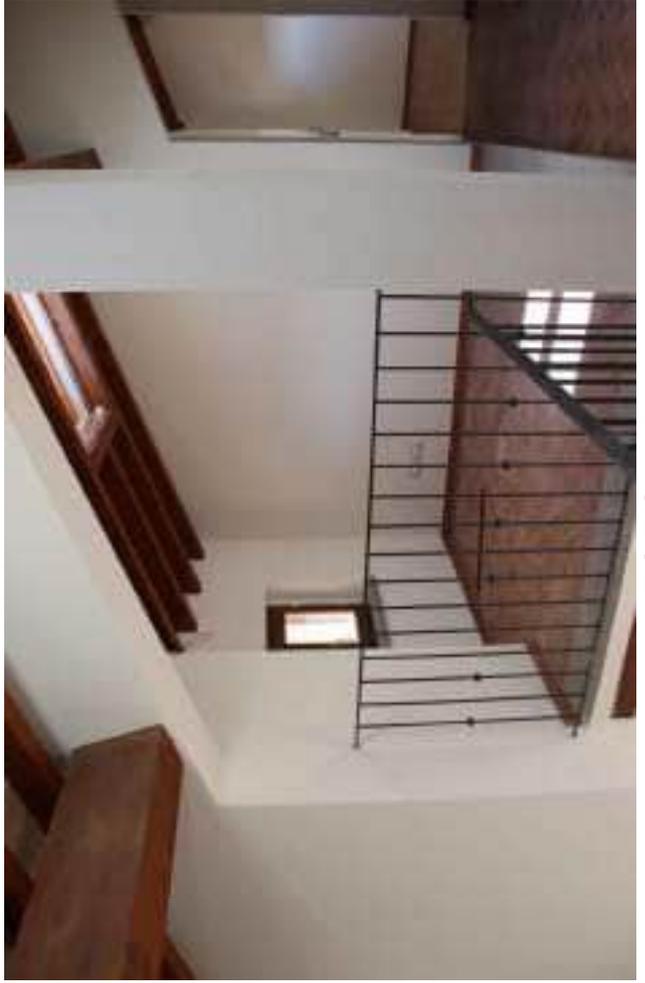


FOTO N.21



FOTO N.22

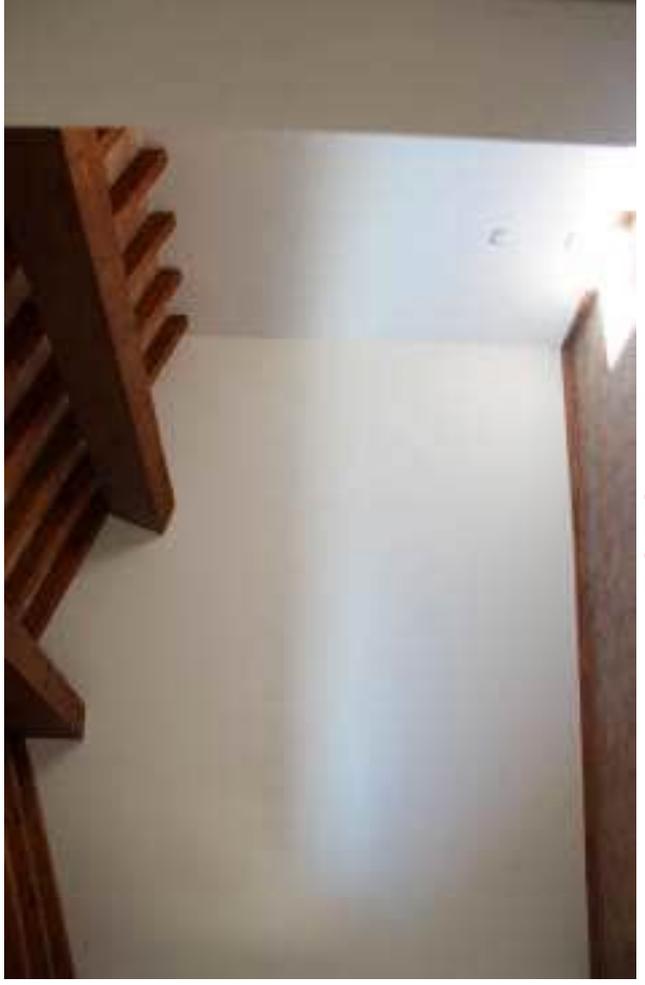


FOTO N.23



FOTO N.24

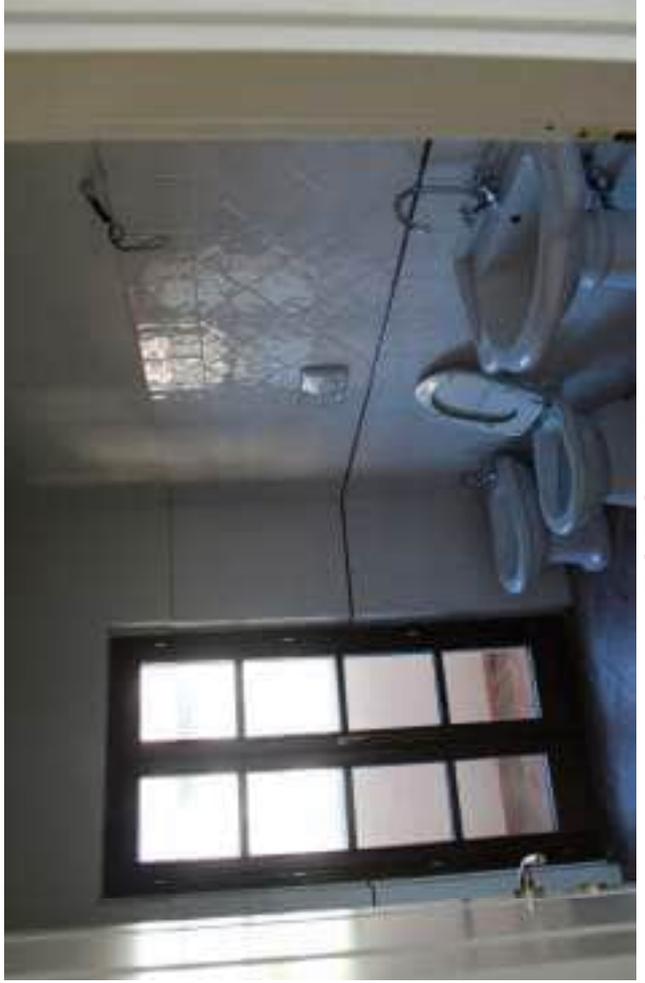


FOTO N.25



FOTO N.26



FOTO N....

**UNITA' IMMOBILIARE**

**E/8**



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.18



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.19



FOTO N.4



FOTO N.20



FOTO N.2

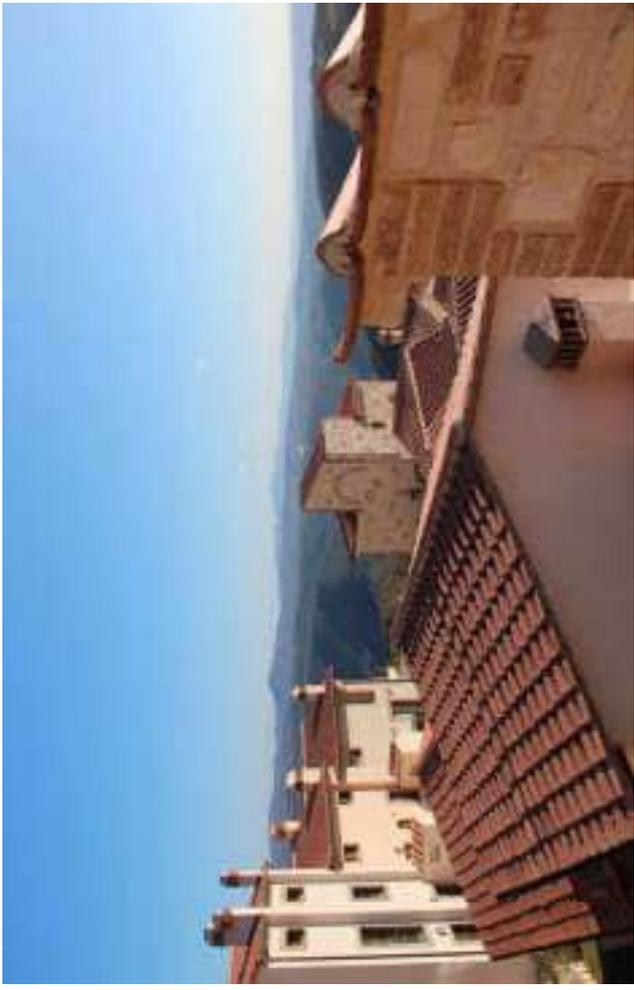


FOTO N.3



FOTO N.21



FOTO N.1



FOTO N.22



FOTO N.23

**UNITA' IMMOBILIARE**

**E/9**



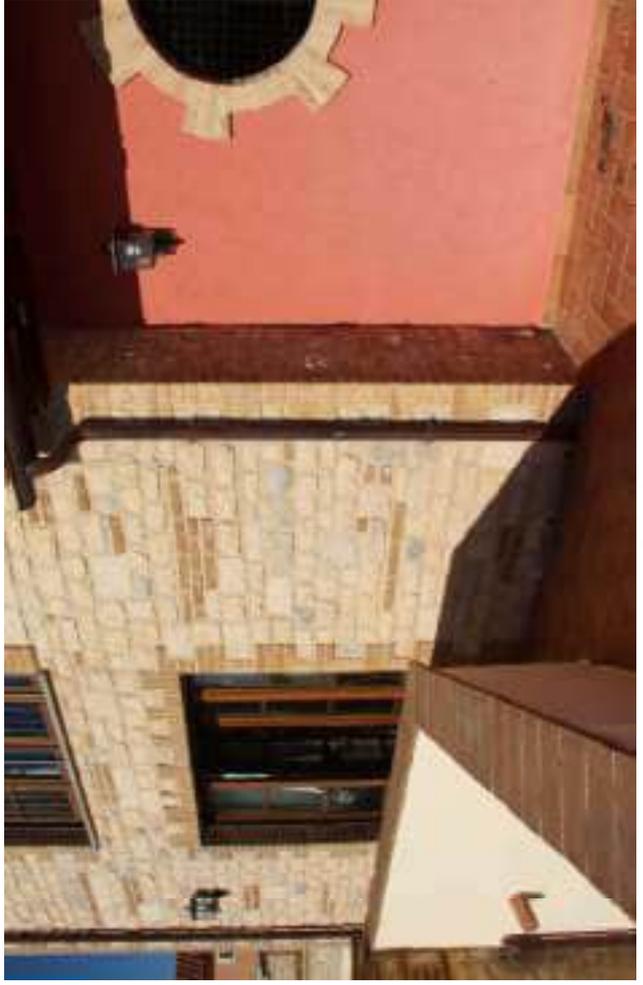
FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5

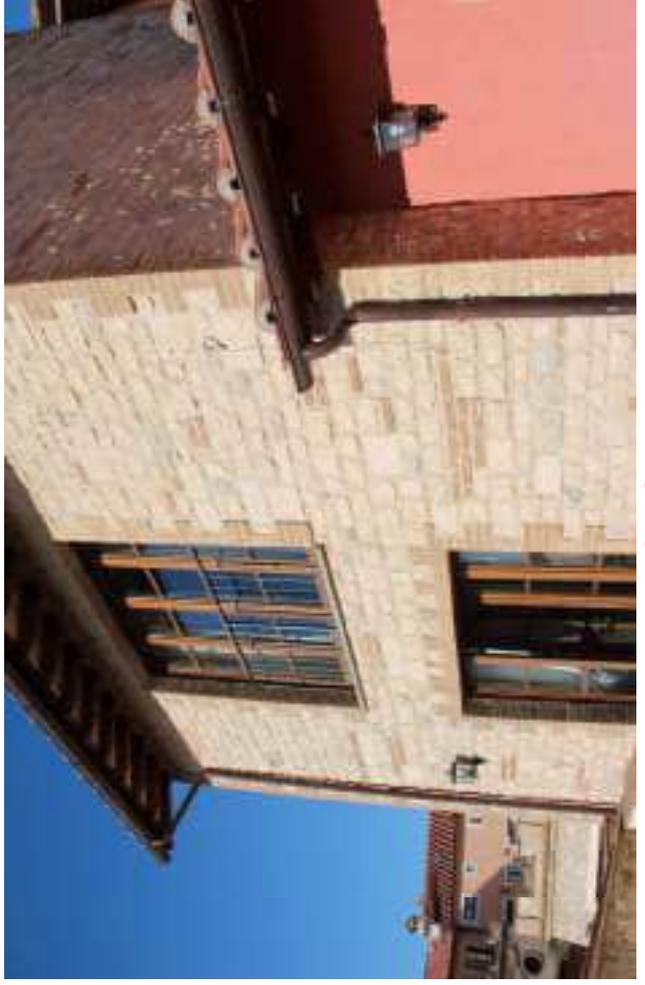


FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.18



FOTO N.19



FOTO N.20



FOTO N.21



FOTO N.22



FOTO N.23



FOTO N.24



FOTO N.25



FOTO N.26



FOTO N.27

**UNITA' IMMOBILIARE**

**F/1**



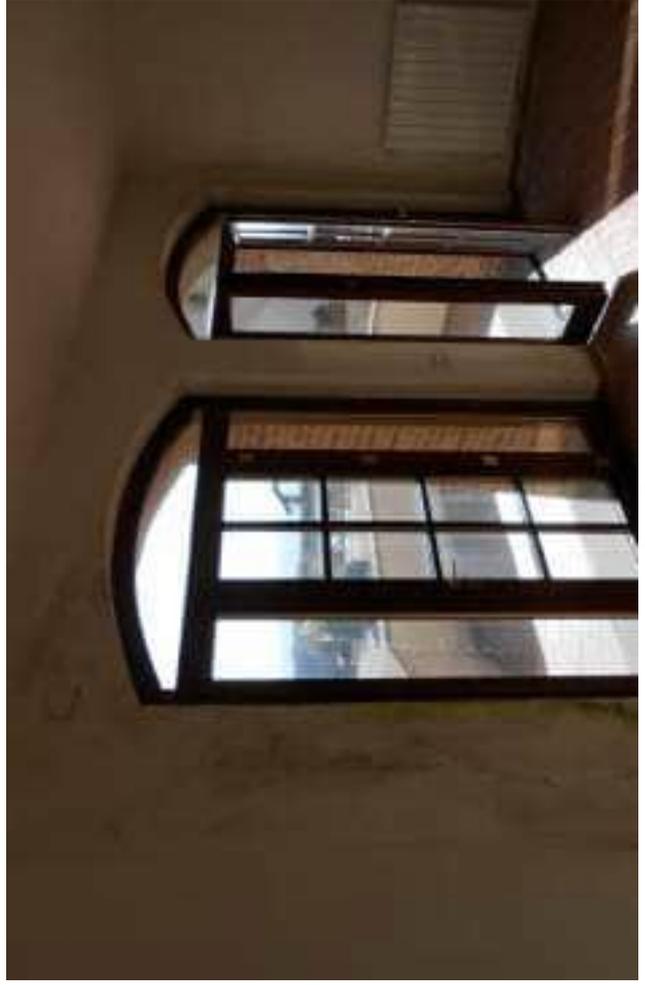
FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTON.5



FOTON.6



FOTON.7



FOTON.8



FOTO N.9

**UNITA' IMMOBILIARE**

**F/3**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5

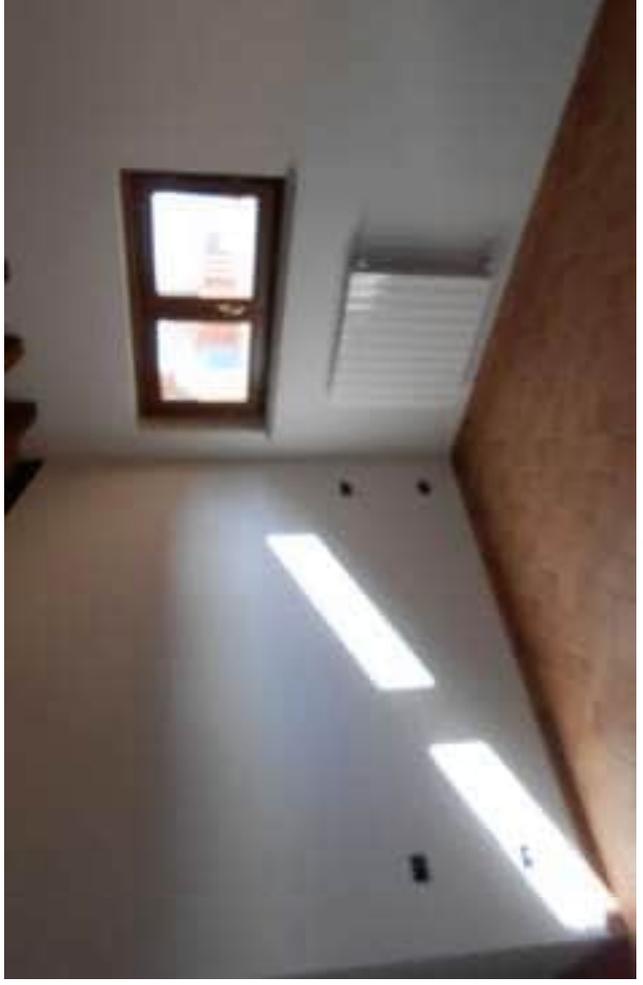


FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16

**UNITA' IMMOBILIARE**

**F/4**



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3



FOTON.4



FOTO N.5

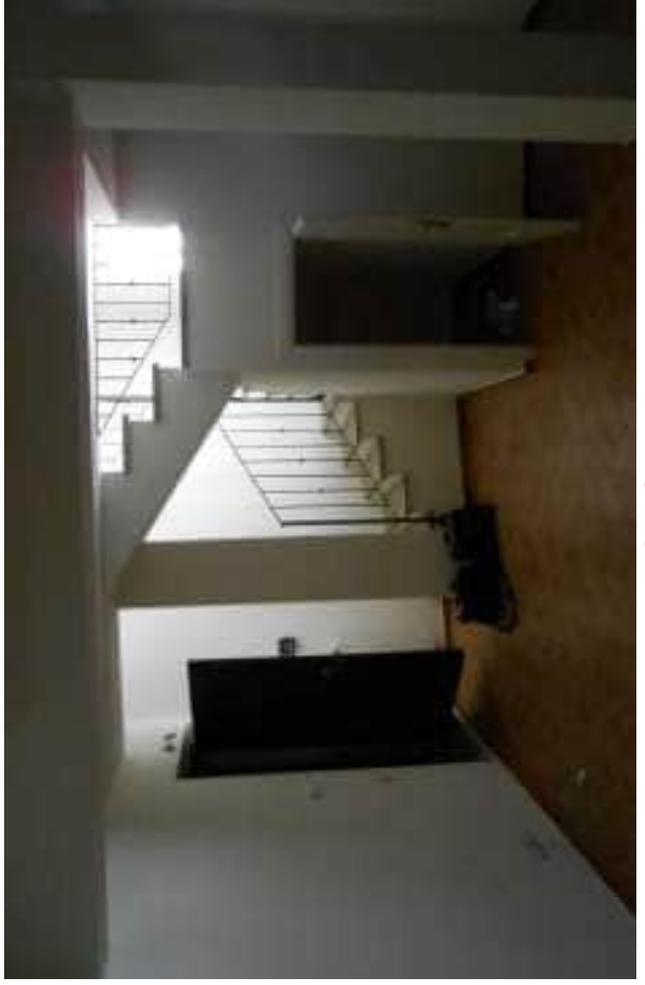


FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16

**UNITA' IMMOBILIARE**

**F/6**



FOTON.7



FOTON.4



FOTON.2



FOTON.6



FOTON.1



FOTON.3



FOTON.5

**UNITA' IMMOBILIARE**

**F/8**



FOTO N.3

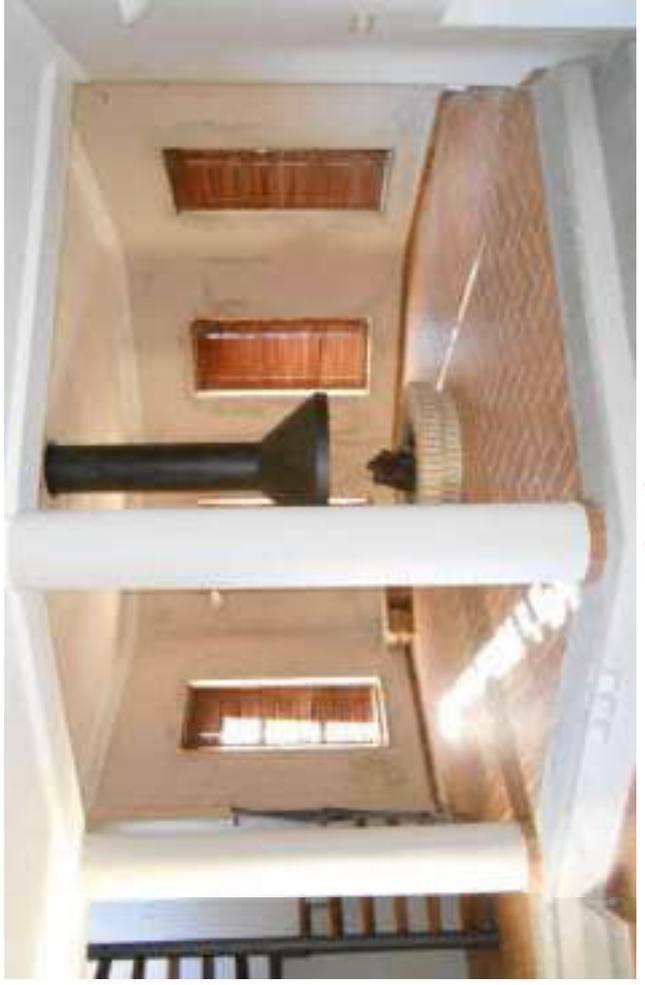


FOTO N.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.11



FOTO N.9



FOTO N.12



FOTO N.10



FOTO N.2



FOTO N.1

**UNITA' IMMOBILIARE**

**G/2**



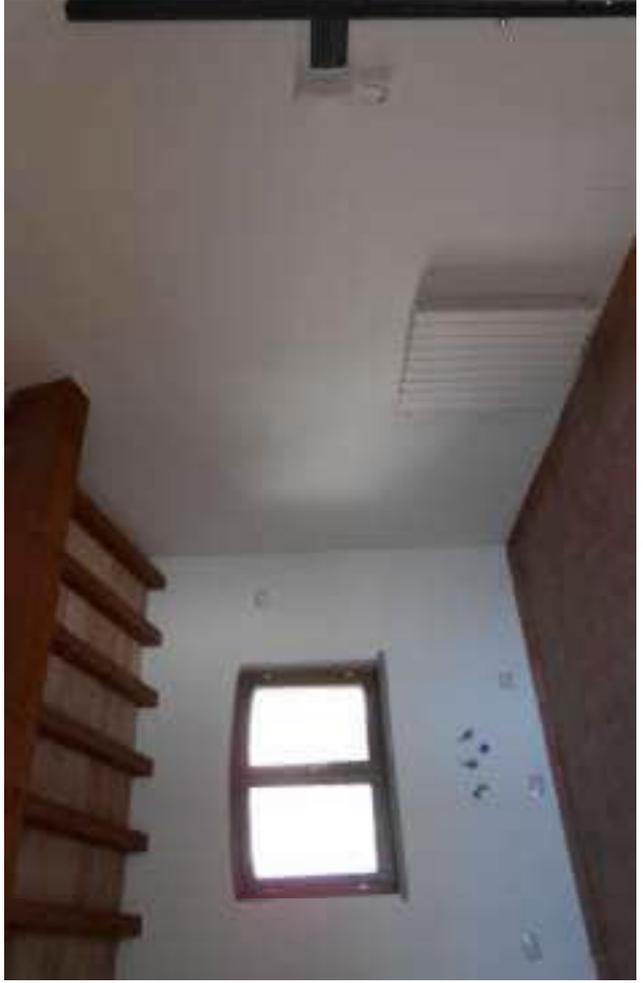
FOTON.6



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.7



FOTO N.8



FOTO N.9

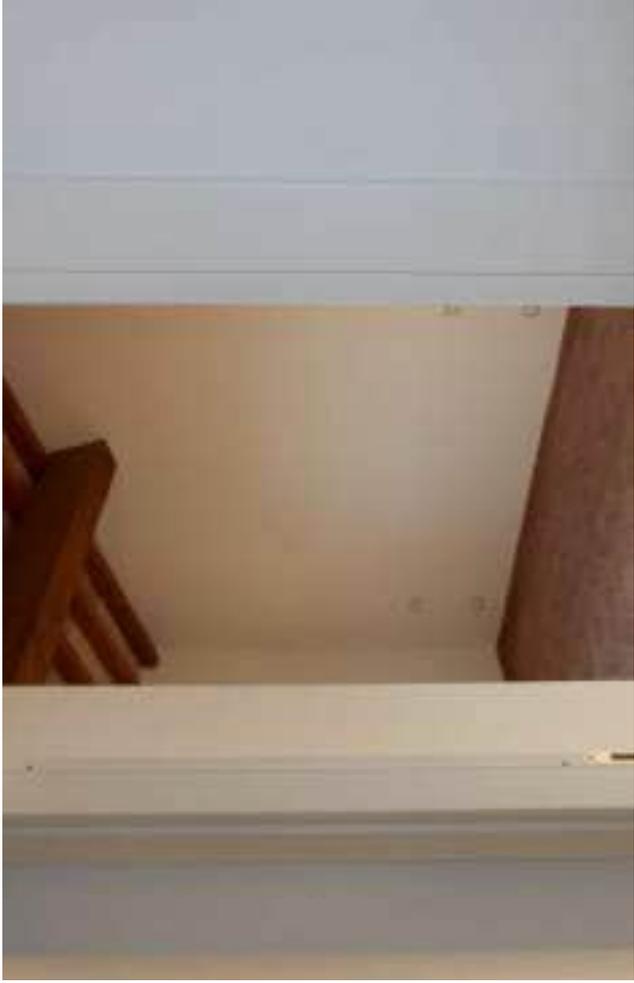


FOTO N.10

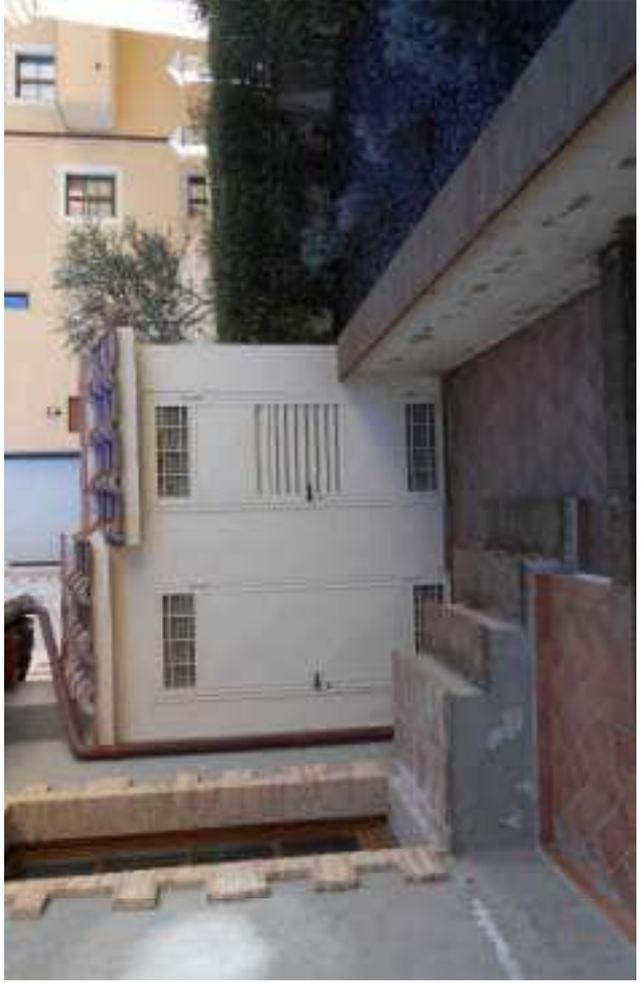


FOTO N.5



FOTO N.3



FOTO N.4

**UNITA' IMMOBILIARE**

**G/3**



FOTO N.6



FOTO N.10



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.11



FOTO N.5



FOTO N.4



FOTO N.7



FOTON.1



FOTON.2



FOTON.3

# **POSTI AUTO SCOPERTI**

**FG. 40 P.LLA 186 DAL SUB 2 AL SUB 20**



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/2” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.205)**

**Lotto 001**

---



Fotografia n. 1



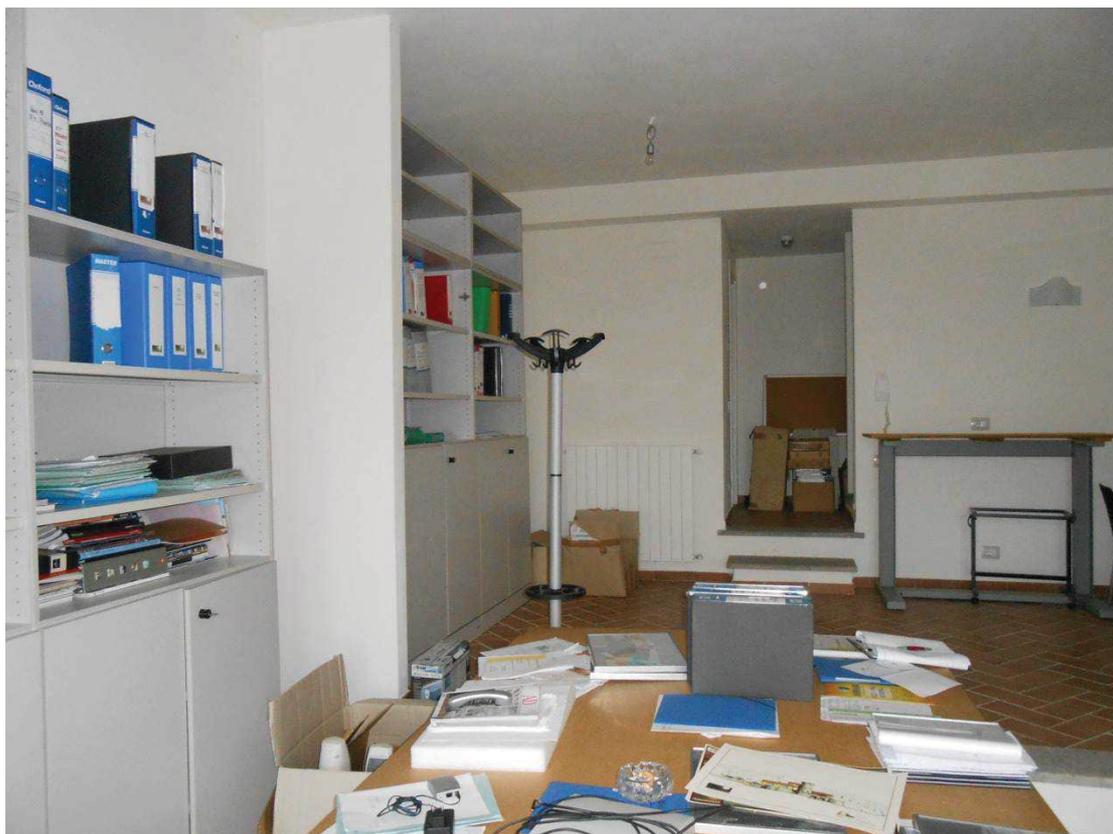
Fotografia n. 2



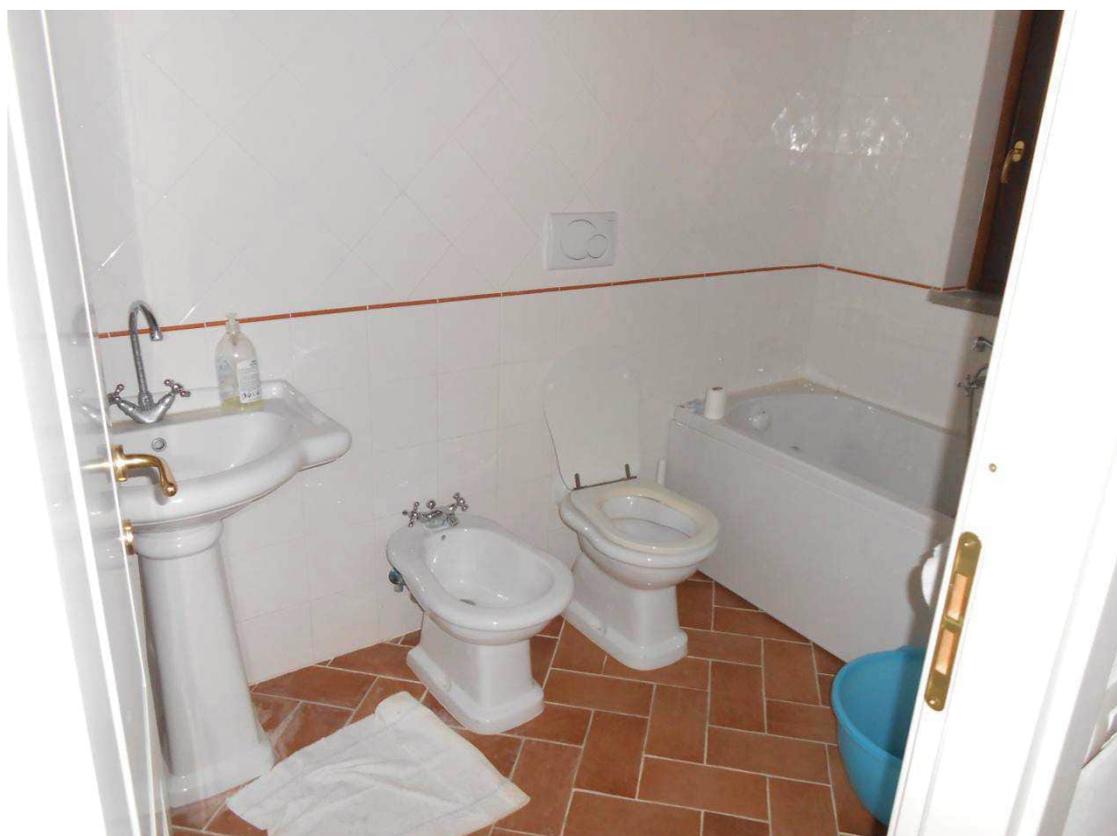
Fotografia n. 3



Fotografia n. 4



Fotografia n. 5



Fotografia n. 6

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/3” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.206)**

**Lotto 002**

---



Fotografia n. 7



Fotografia n. 8



Fotografia n. 9



Fotografia n. 10



Fotografia n. 11



Fotografia n. 12

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/4” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.207)**

**Lotto 003**

---



Fotografia n. 13



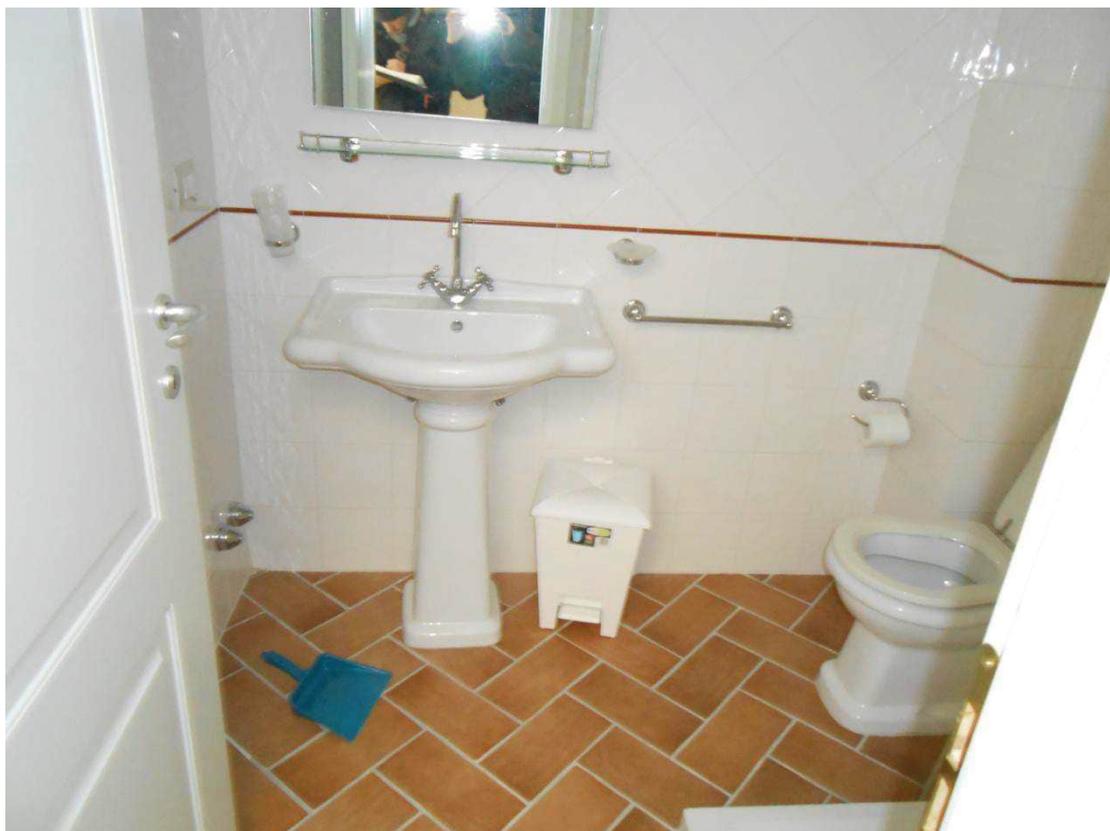
Fotografia n. 14



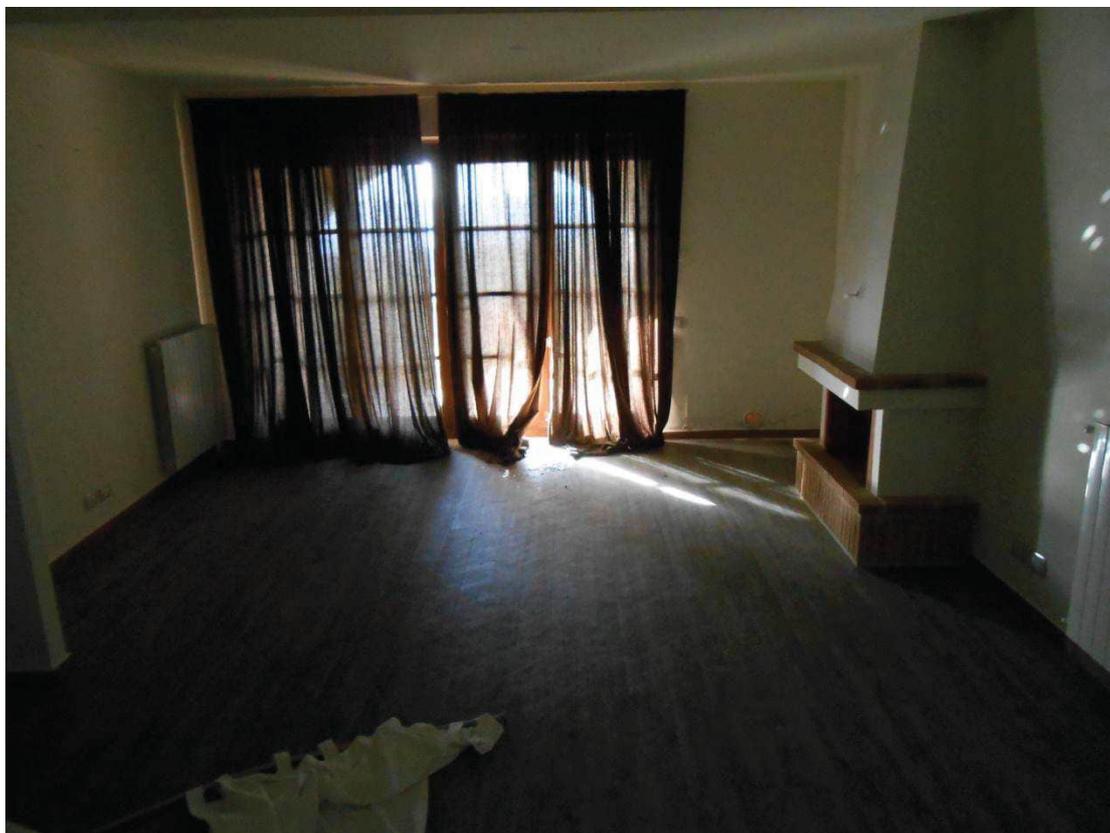
Fotografia n. 15



Fotografia n. 16



Fotografia n. 17



Fotografia n. 18

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/5” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.208)**

**Lotto 004**

---



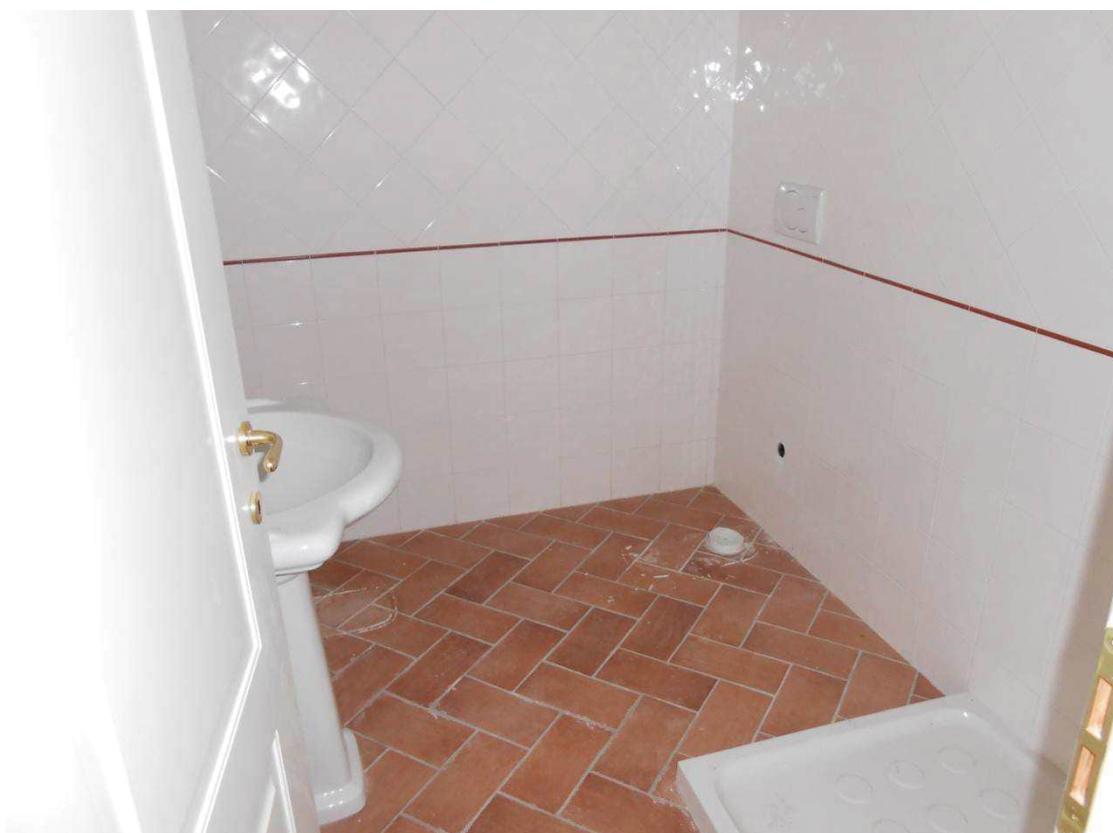
Fotografia n. 19



Fotografia n. 20



Fotografia n. 21



Fotografia n. 22



Fotografia n. 23



Fotografia n. 24

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/6” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.192)**

**Lotto 005**

---



Fotografia n. 25



Fotografia n. 26



Fotografia n. 27



Fotografia n. 28



Fotografia n. 29



Fotografia n. 30

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**BLOCCO “H” - UNITA’ “H/7” – (Fg.40 p.lla 150 Sub.193)**

**Lotto 006**

---



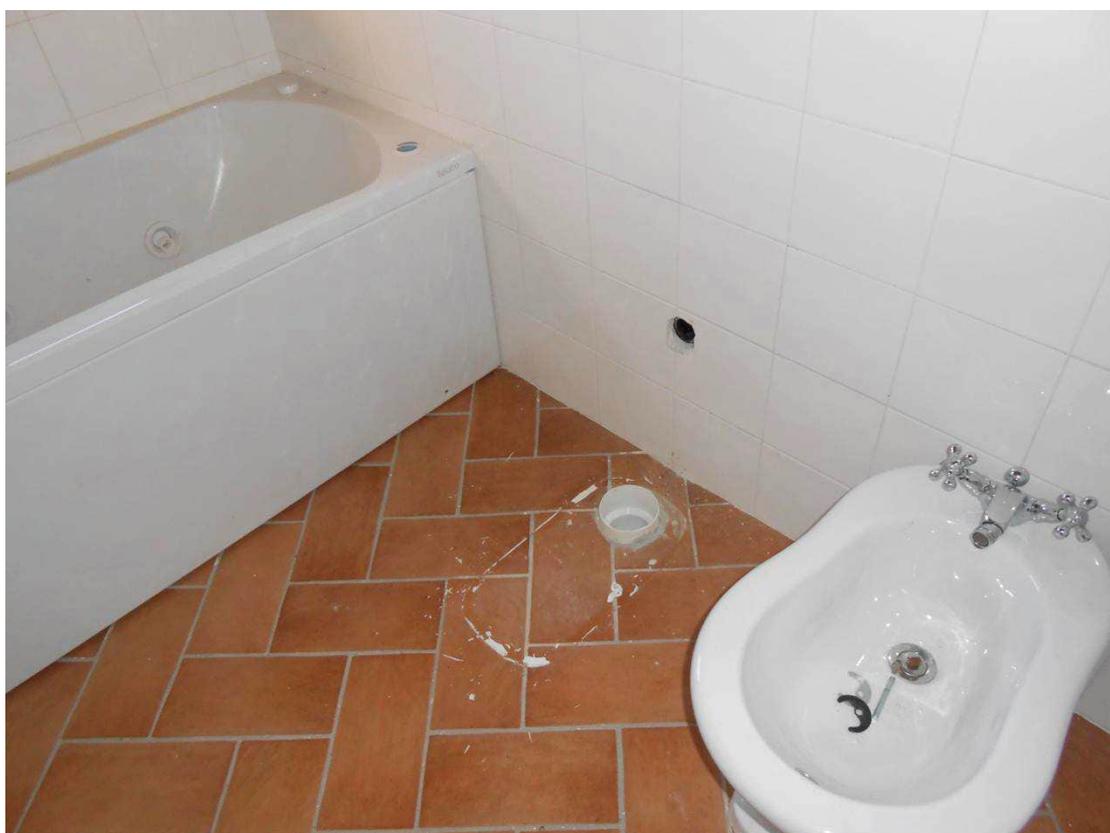
Fotografia n. 31



Fotografia n. 32



Fotografia n. 33



Fotografia n. 34



Fotografia n. 35



Fotografia n. 36