

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. 90/2015 R.G.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

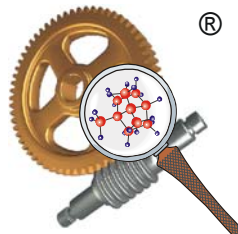
contro

“omissis”

RAPPORTO DI STIMA

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Ilaria Molinari**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 12 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154 📄 +39 0744 243312 📱 +39 347 9368177

✉ davidrugi@gmail.com

🔴 david.rugi@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 101, particella 357, subalterno 1, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, piano Terra e Primo, comune Terni, categoria D/8, rendita € 3.443,40

Corpo: sub 2

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 101, particella 357, subalterno 2, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, piano Terra, comune Terni, categoria D/8, rendita € 1.890,40

2. Stato di possesso

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Possesso: Occupato con titolo: usufrutto fino al 31/12/2032 a favore della "omissis"

Corpo: sub 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (piano terra), NO (piano primo uffici)

Corpo: sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Corpo: sub 2

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., EQUITALIA CENTRO S.P.A.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

5. Comproprietari

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Comproprietari: nessuno

Corpo: sub 2

Comproprietari: nessuno

6. Misure penali

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Misure Penali: NO

Corpo: sub 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: sub 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Maestri del Lavoro n. 16 - Zona industriale "Sabbione" - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 456.000,00



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Beni in Terni (Terni)

Località/Frazione **Zona industriale "Sabbione"**

Via Maestri del Lavoro n. 16

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub 1.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in zona industriale "Sabbione", Via Maestri del Lavoro n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "omissis"- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 101, particella 357, subalterno 1, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, comune Terni, categoria D/8, rendita € 3.443,40

Derivante da: atto pubblico del 31/12/2012 - nota presentata con modello unico n. 233.1/2013 in atti dal 09/01/2013 repertorio n. 48869, rogante dottor Paolo Cirilli.

Confini: strada, proprietà comunale, stessa proprietà (sub. 2), proprietà Barbaccia, salvo se altri.

Identificativo corpo: sub 2.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in zona industriale "Sabbione", Via Maestri del Lavoro n. 16

Note: Subalterno 2 quale parte non divisibile dell'intero fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "omissis" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 101, particella 357, subalterno 2, indirizzo Via Maestri del Lavoro n. 16, piano Terra, comune Terni, categoria D/8, rendita € 1.890,40

Derivante da: atto pubblico del 19/04/2010 - nota presentata con modello unico n. 3351.1/2010 in atti dal 30/04/2010 repertorio n. 40606, rogante dottor Paolo Cirilli.

Confini: strada, proprietà comunale, stessa proprietà (sub. 1), proprietà Barbaccia, salvo se altri.

Poiché l'esecutato ha forma societaria lo stesso è assoggettabile a PROCEDURA CONCORSALE in quanto dalla visura societaria storica allegata non risultano, dalla costituzione della società medesima, precedenti procedura concorsuali.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Conformità catastale (valida per entrambi i corpi - sub. 1 e sub 2)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate relativamente all'andamento dei confini ed alla distribuzione interna del blocco uffici e servizi.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: confini, distribuzione interna.

Variazione catastale: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Capannone adibito a deposito/commercio ed uffici sito in Terni, zona industriale Sabbione, via Maestri del Lavoro n. 16 dotato di un corpo centrale adibito ad uffici e servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: servizi per il terziario.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: sub 1

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni),

Occupato da "omissis" con usufrutto fino al 31/12/2032 come da atto repertorio n. 48869 raccolta 19817 del 31/12/2012 a firma del dottor Paolo Cirilli, notaio in Terni, e trascritto a Terni il 09/01/2013 R.G. 266, R.P. 233.

Identificativo corpo: sub 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

la porzione di capannone e di corte esterna contraddistinte al sub. 1 e l'intero blocco uffici e servizi sono stati concessi a terzi in usufrutto ventennale (scadenza usufrutto 31/12/2032).



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro **"omissis"**; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 800.000,00; importo capitale: € 400.000,00; a rogito del dottor Fulvio Sbrolli in data 01/12/2005 ai nn. 152040; iscritto/trascritto a Terni in data 13/12/2005 ai nn. 15311/4010; note: annotazione n. 1253 del 15/10/2012 (modifica di durata di mutuo)

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro **"omissis"**; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; a rogito del dottor Paolo Cirilli in data 18/12/2013 ai nn. 51592/; iscritto/trascritto a Terni in data 19/12/2013 ai nn. 12437/1367

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

- Ipoteca legale attiva; a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro **"omissis"**; Derivante da: art. 77 D.P.R. 602/73 D.LGS 46/99; Importo ipoteca: € 4.159.062,32; Importo capitale: € 2.079.531,16 ; a rogito di ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO in data 28/08/2014 ai nn. 73932; iscritto/trascritto a Terni in data 01/09/2014 ai nn. 7501/796; note: non atto repertorio n. 73932/1 del 27/02/2015 iscritto il 02/03/2015 R.P. n. 796 - R.G. n. 7501 il debitore ha rettificato la precedente iscrizione in quanto era stato erroneamente trascritto il diritto di piena proprietà anziché quello di nuda proprietà relativamente al sub. 1

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro **"omissis"**; a rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 21/04/2015 ai nn. 1029/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2015 ai nn. 3602/2701;

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti (non esiste condominio)

Identificativo corpo: sub 1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: solo al piano terra

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: F per il blocco uffici, G per il deposito

Identificativo corpo: sub 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: assente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: per simmetria con il sub. 1 essendo la stessa struttura.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tagliaventi Geremia nato a Montefalco (PG) il 01/04/1924; Santini Elena nata a Terni il 10/04/1930 **proprietario/i ante ventennio al 13/09/1989**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: *"omissis"* **proprietario/i ante ventennio al 19/04/2010**. In forza di atto di compravendita a rogito di dottor Fulvio Sbrilli in data 13/09/1989 ai nn. 28472/3724 - registrato a Terni in data 28/09/1989 ai nn. 2480 - trascritto a Terni in data 25/09/1989 ai nn. 7853/5845.

Titolare/Proprietario: *"omissis"* dal 19/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a rogito di dottor Paolo Cirilli in data 19/04/2010 ai nn. 40606/14978 - trascritto a Terni in data 30/04/2010 ai nn. 5332/3351.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 44379

Intestazione: Tagliaventi Geremia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/1986 al n. di prot. 44379

Rilascio in data 21/10/1986 al n. di prot. 44379

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 43203 e successive varianti.

Intestazione: *"omissis"*

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: concessione a completamento con variazione d'intestazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/10/1989 al n. di prot. 43023

Rilascio in data 17/11/1989 al n. di prot. 43023

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 51178 e successive varianti.

Intestazione: *"omissis"*

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: concessione a completamento con variazione d'intestazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/12/1989 al n. di prot. 51178

Rilascio in data 22/02/1990 al n. di prot. 51178

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.ruger@ingpec.eu

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 27706

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: concessione a completamento e variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/1990 al n. di prot. 27706

Rilascio in data 17/09/1990 al n. di prot. 27706

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 906

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione unica

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento

Presentazione in data 17/03/2005 al n. di prot. 46538

Rilascio in data 11/06/2006 al n. di prot. 5417

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAP: 05100

Numero pratica: 1450

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione unica

Per lavori: ampliamento

Presentazione in data 16/01/2007 al n. di prot. 9118

Rilascio in data 09/05/2007 al n. di prot. 81711

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risulta essere stata realizzata una pensilina ad un'altezza di 5 m dal piano della corte esterna su entrambi i lati più lunghi del capannone. Nello specifico sul versante a Nord la pensilina ha una profondità di 4 metri e si interrompe in corrispondenza del blocco uffici mentre sul lato a Sud corre lungo tutto il perimetro del capannone ed ha una profondità di 5 m.

Regolarizzabili mediante: istanza S.U.A.P.E. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: rispetto delle distanze dai confini

Istanza S.U.A.P.E. a sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	D2F
Norme tecniche di attuazione:	Art. 80
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Il fabbricato si trova all'interno della zona P.A.I.P., in particolare nella zona omogenea D2F denominata "industria artigianato commercio"

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 1 e 2

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **sub 1 e sub 2**

Capannone ad uso deposito e commercio dotato di un corpo centrale per servizi ed uffici con ampia corte esterna per operazioni di carico e scarico. Il capannone ha forma rettangolare con lati di 12 m x 50 m, ad un solo piano con struttura in acciaio ed altezza in gronda di 6 m. Al centro dell'edificio è posizionato un nucleo uffici articolato su due piani, realizzato in parte con struttura in muratura ed in parte struttura in acciaio. Le tamponature laterali sono in muratura fino a circa 3 m di altezza con asola superiore per infissi in metallo e pannelli sovrastanti in lamiera. La copertura è anch'essa realizzata in lamiera. Il lotto è delimitato da muri in calcestruzzo armato con ringhiera metallica e l'area esterna è pavimentata per intero con betonella.

1. Quota e tipologia del diritto

Sub. 1) 1/1 di "omissis" - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Sub. 2) 1/1 di "omissis" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "omissis"

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Superficie complessiva di circa mq **1.989,00**

È posto al piano: terra (deposito/magazzino e parte del blocco uffici e servizi) e primo (parte del blocco uffici e servizi)

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 16; ha un'altezza interna di 2.70/2.80 m per gli uffici e di 6.50 m per la zona adibita a deposito

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: scorrevoli e battenti - ante singole e doppie materiale: ferro protezione: parziale con inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavimentazione esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: battuto di cemento levigato e piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Impianto non attivo (contatore sigillato)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

Gli impianti tecnologici presenti nel fabbricato sono riferibili, ad una osservazione esterna, alle regole dell'arte in uso negli anni '80 e quindi realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 46/90. Durante i sopralluoghi l'esecutato non è stato in grado di esibire le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'attività. Da una ricerca effettuata presso il Comune di Terni il fabbricato è privo del certificato di agibilità per il cui ottenimento è necessario che venga redatta la DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) dalle figure professionali previste dal D.M. 37/08 ciascuna per lo specifico impianto di competenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si ritiene considerare l'intero capannone, benché suddiviso in due subalterni, come un unico corpo in quanto la porzione ad Ovest (sub 2) è praticamente inservibile allo stato attuale qualora fosse scorporata dal sub 1 in quanto non è provvista di accessi, non è dotata di servizi e tutti gli impianti sono in comune con il sub 1. Il sub 1 è inoltre gravato da usufrutto, la cui entità viene determinata sull'intero valore del bene, non essendo questo divisibile ai fini della vendita. I confini catastali non sono conformi allo stato di fatto come evidenziato nel fascicolo planimetrico; tale situazione comporta una diversa superficie della corte esterna che allo stato attuale viene valutata in 1.285 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [m ²]	Coefficiente	Superficie equivalente [m ²]
piano terra	superficie lorda di pavimento	600,00	1,00	600,00
primo piano	superficie lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
corte esterna	superficie lorda di pavimento	1.285,00	1,00	1.285,00
	TOTALE	1.989,00		1.989,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: ZONA INDUSTRIALE MARATTA SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI

Tipologia: Capannoni industriali

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Confronto col valore medio di mercato

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di Terni;
- Camera di Commercio di Terni;
- Osservatorio del mercato immobiliare - OMI;
- agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
- borsino immobiliare;
- indagine diretta.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min. € 500,00 - Max. € 800,00





Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

8.3 Valutazione corpi:

sub 1 e 2 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra	600,00	€ 700,00	€ 420.000,00
primo piano	104,00	€ 700,00	€ 72.800,00
corte esterna	1.285,00	€ 70,00	€ 89.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 582.750,00

Valore corpo € 582.750,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 582.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 582.750,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub 1 e 2	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.989,00	€ 582.750,00	€ 582.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 87.412,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 5.188,00

Agibilità fabbricato

€ -5.000,00

Usufrutto

€ -19.460,94

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 455.688,56

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 456.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

soggetta ad i.v.a.

Terni, addì 21 aprile 2016

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. David Rugeri, Ph.D

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. 90/2015 R.G.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

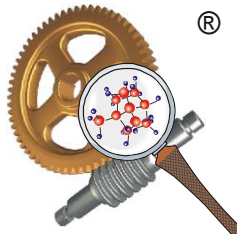
contro

FIORE IMMOBILIARE S.R.L.

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI STIMA

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Ilaria Molinari**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

☎ +39 0744 248154 📄 +39 0744 243312 📠 +39 347 9368177

✉ davidrugi@gmail.com

🔴 david.rugi@ingpec.eu





Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

In data 14 giugno 2016 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Natalia Giubilei, su istanza del custode/delegato di **“dare mandato al CTU di verificare la congruità dei canoni dei due contratti con i reali valori di mercato delle locazioni”** autorizzava quanto richiesto; la cancelleria provvedeva ad inviare al sottoscritto C.T.U. tramite p.e.c. in data 15 giugno 2016 quanto disposto dal G.E.. Quanto autorizzato in data 14 giugno 2016 altro non è che quanto già indicato a pagina n. 2 punto b.3) del verbale di giuramento del C.T.U. datato 14/10/2015 con cui il G.E. affidava, tra l'altro, allo scrivente di indicare **“lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verifichi, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedentemente al pignoramento, l'importo del canone e dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o sia inferiore allo stesso”**.

Le precedenti operazioni peritali sono iniziate in data 05/11/2015 e sono state ultimate il 21/04/2016 con la consegna della relazione di stima, in cui, a pagina 4 - paragrafo 3, è possibile notare quanto di seguito riportato:

“3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: sub 1

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni),
Occupato da EDILIZIA UMBRA NEW S.R.L. con usufrutto fino al 31/12/2032 come da atto repertorio n. 48869 raccolta 19817 del 31/12/2012 a firma del dottor Paolo Cirilli, notaio in Terni, e trascritto a Terni il 09/01/2013 R.G. 266, R.P. 233.**

Identificativo corpo: sub 2

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari”**

Nei fascicoli allegati alla relazione di stima depositata è possibile agevolmente reperire l'atto rogitato il 31/12/2012 dal dottor Paolo Cirilli, notaio in Terni, con cui veniva stipulato l'usufrutto sulla porzione “est” del capannone ossia quella contraddistinta dal subalterno 1. In particolare come si nota nella relazione e nei relativi allegati la porzione di capannone in cui è stato posto l'usufrutto è quella ove insiste oltre al magazzino anche il corpo uffici e servizi.

Durante tutte le operazioni peritali l'esecutato sig. BIANCIFIORI Giampiero, amministratore unico sia della Fiore Immobiliare s.r.l. che della Edilizia Umbra New s.r.l. ha sempre affermato, così come anche riportato nel verbale di primo accesso (cfr. all. n. 1), che non vi erano contratti di locazione in essere per il fabbricato oggetto della procedura.

Tale situazione appariva ancor più evidente dalla disamina dell'atto notarile infatti la Edilizia Umbra New s.r.l., già beneficiando dell'usufrutto, non avrebbe avuto necessità alcuna di un contratto di locazione, per di più a titolo oneroso, per utilizzare il fabbricato.

Poiché con il deposito della relazione di stima non viene più consentito ai C.T.U. l'accesso ai documenti contenuti nel fascicolo telematico presente sul portale pst.giustizia.it la seguente relazione





Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu

si basa sui contratti d'affitto trasmessi allo scrivente C.T.U. via p.e.c. in data 20 giugno 2016 dal custode nominato. In particolare il custode trasmetteva allo scrivente i seguenti atti:

1. contratto di locazione tra la "Fiore Immobiliare s.r.l." c.f. 01426800551 (locatrice) e la "Edilizia Umbra di Biancifiori G. & C. s.r.l." c.f. 00478950553 (conduttrice) sottoscritto a Terni il 22/10/2010 ed ivi registrato il 09/11/2010 al numero 426 serie 3T con cui veniva concesso in locazione per sei anni un ufficio posto al primo piano del capannone oggetto della procedura, al canone annuo di € 12.000,00 oltre i.v.a. (cfr. all. n. 2);
2. contratto di locazione tra la "Fiore Immobiliare s.r.l." c.f. 01426800551 (locatrice) e la "Edilizia Umbra New s.r.l." c.f. 01426790554 (conduttrice) sottoscritto a Terni il 25/10/2010 ed ivi registrato il 09/11/2010 al numero 427 serie 3T con cui venivano concessi in locazione per sei anni tutto il piano terra (uffici compresi) del capannone oggetto della procedura ed un terreno sito in Terni, via del Sersimone s.n.c. al canone annuo complessivo di € 48.000,00 oltre i.v.a. (cfr. all. n. 3).

Le nuove operazioni peritali sono iniziate il 21 giugno 2016 e si sono concluse in data odierna.

Per le motivazioni indicate in precedenza la presenza di due contratti di locazione stipulati nell'ottobre 2010 e regolarmente registrati appariva quanto meno singolare perché, come già accennato, il 31/12/2012 era stato stipulato l'usufrutto con atto rogitato dal dottor Paolo Cirilli, notaio in Terni. L'Edilizia Umbra New s.r.l. aveva pertanto già titolo ad occupare il fabbricato senza alcun ulteriore contratto di locazione a titolo oneroso.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente C.T.U., prima di procedere alla valutazione economica dei canoni di locazione si rivolgeva al front office dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Terni ove verificava che i contratti d'affitto trasmessi dal custode risultavano **entrambi essere stati annullati secondo legge in data 6 giugno 2012**, come veniva poi confermato con nota della medesima agenzia datata 08/07/2016 ed avente prot. n. 0030002 del 11/07/2016 (cfr. all. n. 4) e trasmessa via p.e.c. in data odierna al sottoscritto C.T.U..

POICHÉ I CONTRATTI DI LOCAZIONE PRODOTTI DAL CUSTODE E STIPULATI NELL'ANNO 2010 RISULTANO ESSERE TUTTI STATI RISOLTI NELL'ANNO 2012, OVVERO PRIMA DELL'AVVIO DELLA PROCEDURA, E PERTANTO NON PIÙ IN ESSERE, LO SCRIVENTE C.T.U. RITIENE NON NECESSARIO PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE NON ESSENDO GLI IMPORTI STESSI PIÙ ESIGIBILI.

ALLEGATI:

- 1) verbale di primo accesso;
- 2) contratto di locazione numero 426 serie 3T registrato il 09/11/2010;
- 3) contratto di locazione numero 427 serie 3T registrato il 09/11/2010;
- 4) nota dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 0030002 del 11/07/2016.

Terni, addì 11 luglio 2016

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. David Rugeri, Ph.D.

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. 90 / 2015
Integrazione al rapporto di stima

Pag. n. 2



Avv. Ilaria Molinari

Via Barbarasa, 23 - 05100 TERNI

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Esecuzione n.90/15 R.G. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni

Il giorno 5/11/2015 alle ore 9,35 il sottoscritto Avv. Ilaria Molinari, Custode Giudiziario della procedura in oggetto, si è recato presso il compendio immobiliare di proprietà di FIORE IMMOBILIARE SRL

sito in TERNI, STRADA VIA MAESTRI DEL LAVORO 16

per effettuare il primo accesso, previo accordo con il debitore esecutato ed il CTU nominato.

Sul luogo sono presenti i signori:

BIANCIFIORI GIAMPIERO, NATO A TERNI IL 6/06/1948,
C.F. BNC GPR 48406 L4475, LEGALE RAPP. T. P. DI
'FIORE IMMOBILIARE SRL' - IL CTU, ING. DAVID RUGERI,
IL QUALE EFFETTUA UNA VISITA SOMMARIA, SCATTANDO
ALCUNE FOTO, RISERVANDOSI DI TORNARE PER UN SUCCESSIVO
SOPRALLUOGO NON APPENA IN POSSESSO DI TUTTA LA DOCUMENTA
ZIONE NECESSARIA.

Dopo la visita il Custode rileva quanto segue

IN UNA PARTE DEL CAPANNONE SI TROVA LA SOCIETA'
"EDILIZIA UNBRA NEWS SRL" CHE SVOLGE ATTIVITA'
DI MACCHINE E PRODOTTI PER L'EDILIZIA.

IL CUSTODE AVVISA IL SIGNOR BIANCIORI DELLA
EVENTUALITA' CHE IL G.E. PONGA A CARICO DELLA
SOCIETA' USUFRUTTUARIA UN CANONE E/O INDEBITTA' DI
OCCUPAZIONE.

LA RESTANTE PARTE DEL CAPANNONE E' SEMI-VUOTA,

ADIBITA A DEPOSITO DI MERCI.

IL CUSTODE CHIEDE AL SIGNOR BIANCIFIORI DI FORNIRE COPIA DEI TITOLI IN FORZA DEI QUALI LA SOCIETA' "EDILIZIA UMBRA NEWS" OCCUPA IL CAPANNONE; IL SIG BIANCIFIORI SI RISERVA DI CONSEGNARLI IN BREVE TEMPO.

Il Custode comunica all'esecutato la data fissata per l'udienza ai sensi dell'art. 569 CPC e illustra l'iter della procedura.

Il debitore : esegutato comunica che

UNA PARTE DELL'IMMOBILE PICADRATO E' CONCESSA IN USUFRUTTO GRATUITO ALLA SOCIETA' "EDILIZIA UMBRA NEWS"; UNA PARTE, CIRCA LA META' DEL CAPANNONE, E' LIBERA CIOE' E' USATA COME MAGAZZINO. IL SIG. BIANCIFIORI DICHIARA DI AVER RICEVUTO IL DECRETO DI FISSAZIONE UDENZA E DELLE AVVERTENZE ALLEGATE.

Il presente verbale viene chiusa alle ore 10,04 del 5/11/2015 e viene sottoscritto per accettazione anche dal debitore esegutato e dal CTU.

Il debitore esegutato
FIGIORE IMMOBILIARE srl
 Sede Legale Corso del Popolo, 47 - 05100 "CAN"
 P.IVA e Cod. Fisc.: 01426800551
 N. REA TR96058 - Iscr. C.C.I.A.A. di Terni n. 01426830551

Il CTU
 [Signature]

Il Custode Giudiziario

Avv. Maria Molinari
 [Signature]

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DELL'ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, la LOCATRICE "Fiore Immobiliare S.r.l." con sede in Terni, Corso del Popolo n. 47, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni 01426800551, in persona del suo legale rappresentante, Signor Biancifiori Giampiero, nato a Terni il 06/06/1948, residente a Terni, in Viale Trieste n. 3, codice fiscale BNCGPR48H06L117S, concede in locazione commerciale alla CONDUTTRICE "Edilizia Umbra di Biancifiori G. & C. S.r.l. con sede in Terni, Via Maestri del Lavoro n. 16, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni 00478950553, in persona del socio Signor Antonio Sarracino, nato a Napoli il 19 luglio 1971, domiciliato a Giugliano, in Via I° Maggio, III Traversa n. 6, codice fiscale SRRNTN71L19F839N, i seguenti beni:

- porzione di fabbricato, ad uso deposito e commercio, sito in Terni - Via Maestri del Lavoro n. 16, con riferimento catastale al foglio 101 particella 357, limitatamente al corpo uffici posti al primo piano e comunque come da planimetria allegata alla lettera "A", evidenziata in rosso;

1) la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 25/10/2010 e scadenza il 24/10/2016, con rinnovazione tacita per altri 6 (sei) anni e alle stesse condizioni, se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata a.r., secondo le leggi vigenti.

2) Il canone di locazione è pattuito in euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 1.000,00 (mille/00) oltre IVA, ciascuna entro i primi cinque giorni del mese.

3) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, le parti convengono che il canone potrà essere aggiornato annualmente, sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT, in misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. In presenza di norme di legge cogenti e vigenti, nel corso del rapporto di locazione, in materia di aggiornamento del canone, si applicheranno tali norme.

4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori; per nessun motivo potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.



- 5) I locali si concedono in locazione ad esclusivo uso commerciale, con divieto di mutare in parte o anche solo temporaneamente tale uso. E' altresì vietata la sublocazione sia totale che parziale, anche se gratuita.
- 6) Il Conduttore dichiara di aver esaminato il capannone e di averlo trovato adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto, nel medesimo stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deperimento d'uso. Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli art. 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al Conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 gg. (venti giorni) dalla richiesta.
- 7) Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 8) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 9) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo precedente avviso.
- 10) Il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto, ipso jure, in caso di fallimento della società conduttrice o in caso di morosità della stessa nel pagamento del canone per un periodo superiore a due mesi.
- 11) Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti al 50%. Le spese di registrazione per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore.

Si allega planimetria dei locali oggetto di locazione.

IL LOCATORE

FIORE IMMOBILIARE S.r.l.

A norma degli art. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di approvare specificamente gli art. 1.2.3.4.5.6.8 e 10 del presente contratto.

Terni, 22 ottobre 2010

IL LOCATORE

FIORE IMMOBILIARE S.r.l.

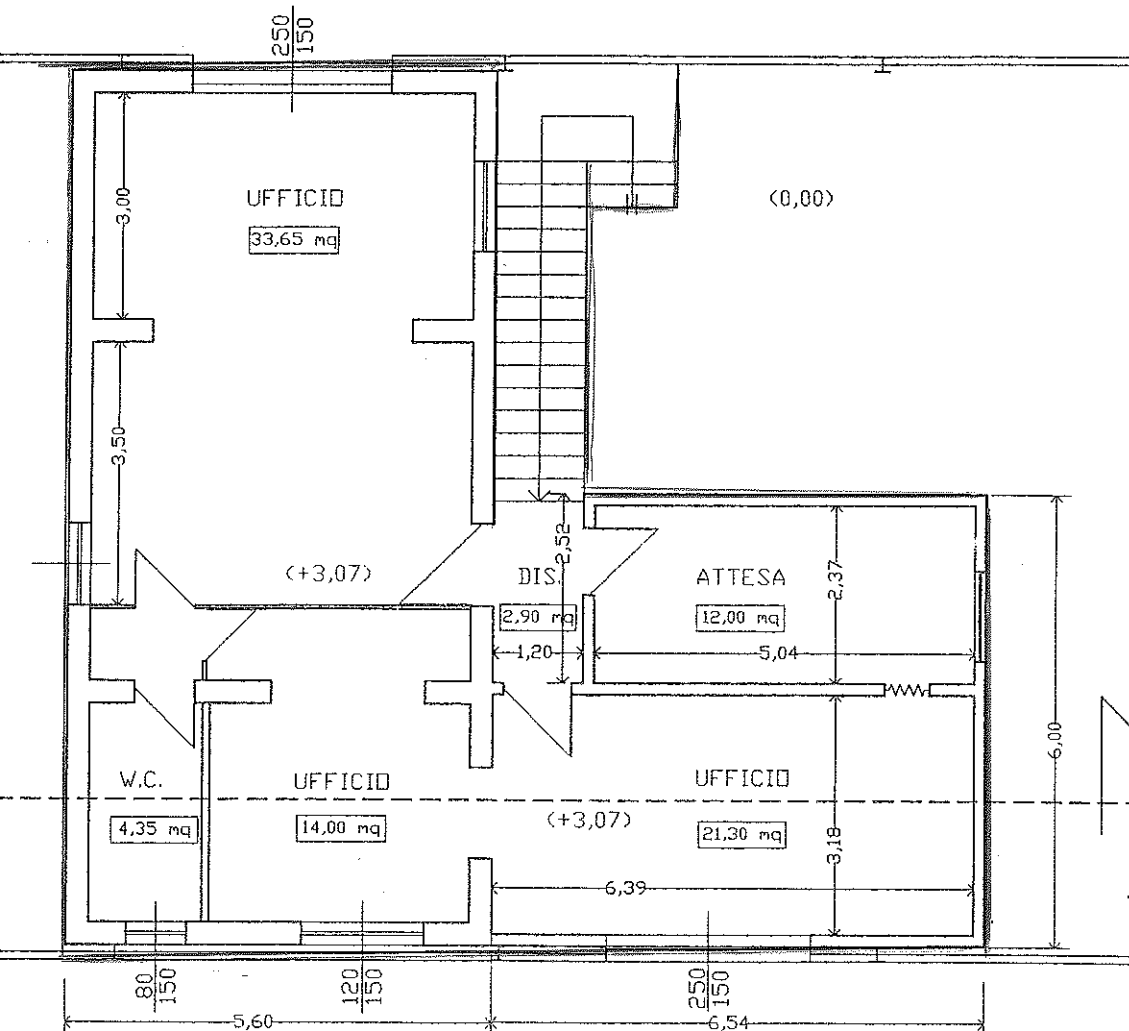
IL CONDUTTORE

EDILIZIA UMBRA S.r.l.

IL CONDUTTORE

EDILIZIA UMBRA S.r.l.

Allegato "A"



PIANTA PIANO PRIMO

- 1 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

09/11/2010

RICEVUTA DEL FILE

In data 09/11/2010 alle ore 20:19 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n.10110920192775834 il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: fioredil.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: GRFNTN57P13L117P

Cognome e nome o denominazione: GAROFOLI ANTONIO.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 149,24

Sarà resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

- 2 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

F 23 +
Mod. 69

09/11/2010

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPTR UT TERNI

In data 09/11/2010 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di
locazione n.426 serie 3T trasmesso con protocollo utente FIOREDIL da:

Codice fiscale: GRFNTN57P13L117P

Cognome e nome o denominazione: GAROFOLI ANTONIO

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 22/10/2010

relativo alla locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per
l'assoggettamento all'IVA

ubicato nel comune di TERNI (TR),

VIA MAESTRI DEL LAVORO 16TT,

categoria D/6

DATI DEL CONTRATTO: soggetto ad I.V.A.,

durata dal 25/10/2010 al 24/10/2016

corrispettivo annuo euro 12.000

importo dovuto per la registrazione euro 120 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	01426800551	A	2	00478950553	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente
bancario presso Azienda 03002 CAB 14404
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	120
Imposta di bollo	29,24

Totale	149,24

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto
Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

113T 67,00

- 3 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

09/11/2010

Elenco dei contratti di locazione acquisiti e registrati contenuti nel file fioredil.ccf, ricevuto in data 09/11/2010 e autenticato dall'utente:

Codice fiscale: GRFNTN57P13L117P

Cognome e nome o denominazione: GAROFOLI ANTONIO.

Protocollo di ricezione del file: 10110920192775834.

In data 09/11/2010 presso l'Ufficio delle Entrate di DPTR UT TERNI (T3K) e' stato registrato un contratto di locazione.

(Importi espressi in euro)

Numero Protocollo	Cod. Fiscale Locatore	Cod. Fiscale Conduttore	Numero Registr.	Importo
FIOREDIL	01426800551	00478950553	426	149,24

- 1 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file cidaimbr.ccf con protocollo 10102019445451382
e' stata inoltrata alla banca.
Coordinate bancarie indicate: abi 05424 cab 14401 c/c n. 000052104891
Il file e' stato inviato da:
codice fiscale : 01206530550
e contiene 1 contratto registrato in data 20/10/2010 per il titolare del
contratto codice fiscale: 01206530550

Li, 28/10/2010



- 2 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file cidaimbr.ccf con protocollo 10102019445451382
e' stata inoltrata alla banca.

La banca (ABI 05424, CAB 14401) ha eseguito l'addebito richiesto.
Intestatario/cointestatario del conto:
01206530550

Importo addebitato: 220,48
in Euro con valuta alla data di registrazione.

Li, 28/10/2010



- 3 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 10102019445451382
NOME DEL FILE : cidaimbr
TIPO DI DOCUMENTO : Esito versamento F24
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	01206530550	-----



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DELL'ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, la LOCATRICE "Fiore Immobiliare S.r.l." con sede in Terni, Corso del Popolo n. 47, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni 01426800551, in persona del suo legale rappresentante, Signor Biancifiori Giampiero, nato a Terni il 06/06/1948, residente a Terni, in Viale Trieste n. 3, codice fiscale BNCGPR48H06L117S, concede in locazione commerciale alla CONDUTTRICE "Edilizia Umbra New S.r.l. con sede in Terni, Corso Tacito n. 8, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni 01426790554, in persona dell'amministratore Signora Pennacchi Lucia, nata a Terni il 11/11/1968, residente a Terni in Viale Trieste n. 3, codice fiscale PNNLCU68S51L117L, i seguenti beni:

- porzione di fabbricato, ad uso deposito e commercio, sito in Terni - Via Maestri del Lavoro n. 16, con riferimento catastale al foglio 101 particella 357, ad esclusione del corpo uffici posti al primo piano e comunque come da planimetria allegata alla lettera "A";

- terreno sito in Terni, Via del Sersimone snc, con riferimento catastale al foglio 84 part. ~~138~~, ~~448-807~~ come da planimetria allegata alla lettera "B", ai seguenti patti e condizioni:

1) la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 25/10/2010 e scadenza il 24/10/2016, con rinnovazione tacita per altri 6 (sei) anni e alle stesse condizioni, se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata a.r., secondo le leggi vigenti.

2) Il canone di locazione è pattuito in euro 48.000,00 (quarantottomila/00) annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 4.000,00 (quattromila/00) oltre IVA, ciascuna entro i primi cinque giorni del mese.

3) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, le parti convengono che il canone potrà essere aggiornato annualmente, sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT, in misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. In presenza di norme di legge cogenti e vigenti, nel corso del rapporto di locazione, in materia di aggiornamento del canone, si applicheranno tali norme.

4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, per nessun motivo potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

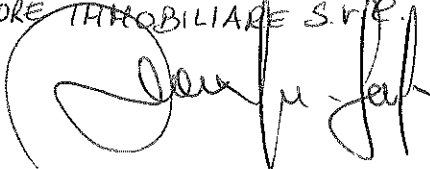
5) I locali si concedono in locazione ad esclusivo uso commerciale, con divieto di mutare in parte o anche solo temporaneamente tale uso. E' altresì vietata la sublocazione sia totale che parziale, anche se gratuita.



- 6) Il Conduttore dichiara di aver esaminato il capannone e di averlo trovato adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto, nel medesimo stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deperimento d'uso. Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli art. 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al Conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 gg. (venti giorni) dalla richiesta.
- 7) Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 8) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 9) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo precedente avviso.
- 10) Il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto, ipso jure, in caso di fallimento della società conduttrice o in caso di morosità della stessa nel pagamento del canone per un periodo superiore a due mesi.
- 11) Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti al 50%. Le spese di registrazione per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore.

Si allega planimetria degli immobili oggetto di locazione.

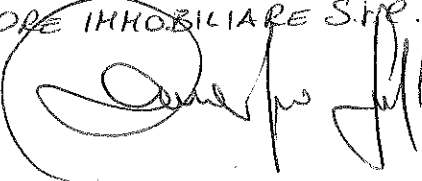
IL LOCATORE

FIORE IMMOBILIARE S.R.L.


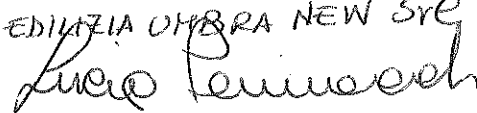
A norma degli art. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di approvare specificamente gli art. 1.2.3.4.5.6.8 e 10 del presente contratto.

Terni, 25 ottobre 2010

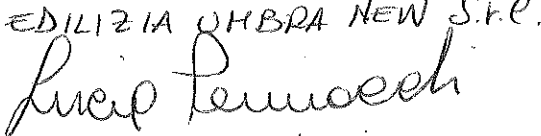
IL LOCATORE

FIORE IMMOBILIARE S.R.L.


IL CONDUTTORE

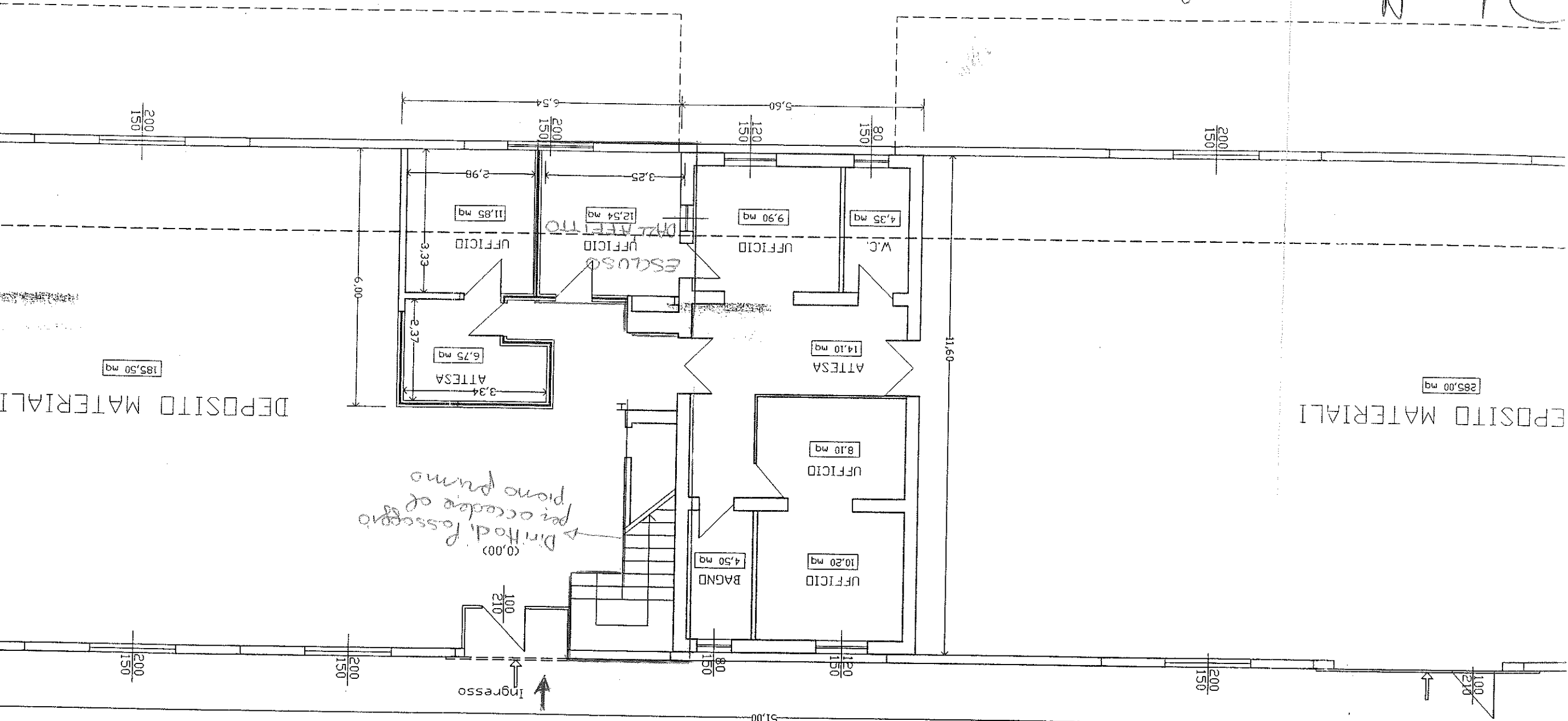
EDILIZIA OMBRA NEW S.R.L.


IL CONDUTTORE

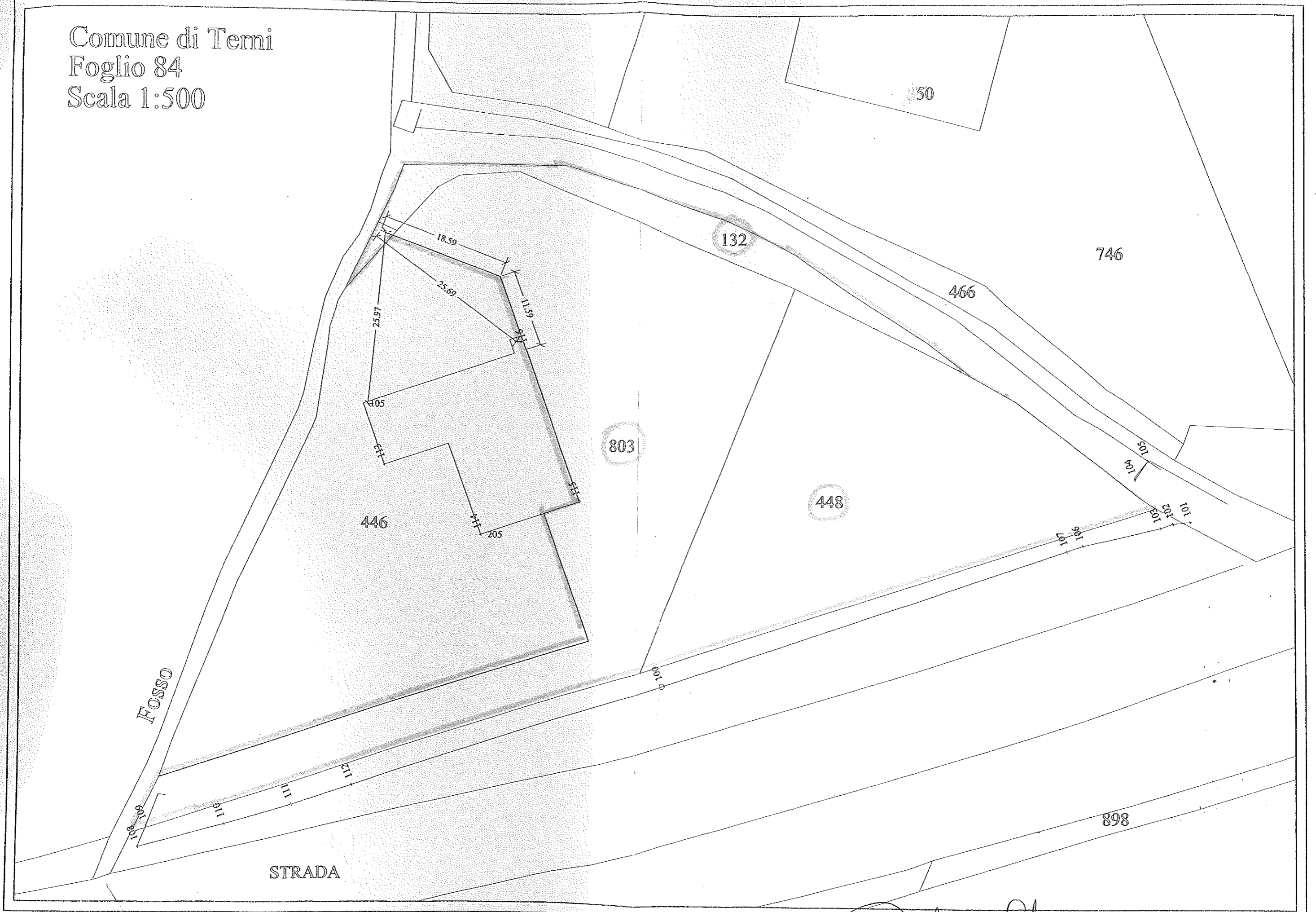
EDILIZIA OMBRA NEW S.R.L.


PIANTA PIANO TERRA

Luigi Formica



Comune di Terni
Foglio 84
Scala 1:500



David Rugeri
David Rugeri

- 1 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

09/11/2010

RICEVUTA DEL FILE

In data 09/11/2010 alle ore 20:26 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n.10110920260175937 il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: fioednew.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: GRFNTN57P13L117P

Cognome e nome o denominazione: GAROFOLI ANTONIO.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 494,62

Sarà resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.



- 2 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

09/11/2010

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPTR UT TERNI

In data 09/11/2010 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di
locazione n.427 serie 3T trasmesso con protocollo utente FIOEDNEW da:

Codice fiscale: GRFNTN57P13L117P

Cognome e nome o denominazione: GAROFOLI ANTONIO

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 22/10/2010

relativo alla locazione di leasing di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento
all'IVA

ubicato nel comune di TERNI (TR),

VIA MAESTRI DEL LAVORO 16,

categoria D/6

DATI DEL CONTRATTO: soggetto ad I.V.A.,

durata dal 25/10/2010 al 24/10/2016

corrispettivo annuo euro 48.000

importo dovuto per la registrazione euro 480 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	01426800551	A	2	01426790554	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente

bancario presso Azienda 03002 CAB 14404

delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	480
Imposta di bollo	14,62

Totale	494,62

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto
Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

- 3 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

09/11/2010

Elenco dei contratti di locazione acquisiti e registrati contenuti nel file fioednew.ccf, ricevuto in data 09/11/2010 e autenticato dall'utente:

Codice fiscale: GRFNTN57P13L117P

Cognome e nome o denominazione: GAROFOLI ANTONIO.

Protocollo di ricezione del file: 10110920260175937.

In data 09/11/2010 presso l'Ufficio delle Entrate di DPTR UT TERNI (T3K) e' stato registrato un contratto di locazione.

(Importi espressi in euro)

Numero Protocollo	Cod. Fiscale Locatore	Cod. Fiscale Conduuttore	Numero Registr.	Importo
PIOEDNEW	01426800551	01426790554	427	494,62



- 1 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file cidaimbr.ccf con protocollo 10102019445451382
e' stata inoltrata alla banca.
Coordinate bancarie indicate: abi 05424 cab 14401 c/c n. 000052104891
Il file e' stato inviato da:
codice fiscale : 01206530550
e contiene 1 contratto registrato in data 20/10/2010 per il titolare del
contratto codice fiscale: 01206530550

Li, 28/10/2010



- 2 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file cidaimbr.ccf con protocollo 10102019445451382
e' stata inoltrata alla banca.

La banca (ABI 05424, CAB 14401) ha eseguito l'addebito richiesto.
Intestatario/cointestatario del conto:
01206530550

Importo addebitato: 220,48
in Euro con valuta alla data di registrazione.

Li, 28/10/2010



- 3 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 10102019445451382
NOME DEL FILE : cidaimbr
TIPO DI DOCUMENTO : Esito versamento F24
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	01206530550	-----





Terni, 08 luglio 2016

Direzione Provinciale di Terni

Ufficio Territoriale di Terni

Prot.2016/

Il sottoscritto Direttore Provinciale di Terni,
vista la richiesta, presentata in data 06/06/2016 prot. 29301 da Rugeri David, in qualità di perito nominato dal Tribunale di Terni, sezione Immobiliare,
per il rilascio di una certificazione attestante l'avvenuta comunicazione di risoluzione dei contratti di locazione n. 426, serie 3T, registrato il 09/11/2010 e n. 427, serie 3T, registrato a Terni il 09/11/2010;

Visto il risultato della ricerca nel sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria,

CERTIFICA

Che, il contratto di locazione n. 426, serie 3T, stipulato il 22/10/2010, registrato il 09/11 2010, tra la società FIORE IMMOBILIARE SRL, C.F. 01426800551 (locatore) e la società EDILIZIA UMBRA DI BIANCIFIORI GIAMPIERO & C. SRL IN LIQUIDAZIONE, C.F. 00478950553 (conduttore), risulta risolto in data 06/06/2012.

Si certifica inoltre che, il contratto di locazione n. 427, serie 3T, stipulato il 22/10/2010 e registrato il 09/11/2010 tra la società FIORE IMMOBILIARE SRL, C.F. 01426800551 (locatore) e la società EDILIZIA UMBRA NEW SRL, C.F. 01426790554 (conduttore), risulta risolto in data 06/06/2012.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Capo Team Gestione e Controllo Dichiarazioni (*)

(Dott.ssa *Katiuscia Bussoletti*)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Liana Pelorosso).

"L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente"



This XML file does not appear to have any style information associated with it. The document tree is shown below.

```
<Segnatura>
  <Intestazione>
    <Identificatore>
      <CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione>
      <CodiceA00>AGEDP-TR</CodiceA00>
      <CodiceRegistro>REGISTRO UFFICIALE</CodiceRegistro>
      <NumeroRegistrazione>0030002</NumeroRegistrazione>
      <DataRegistrazione>2016-07-11</DataRegistrazione>
    </Identificatore>
    <Origine>
      <IndirizzoTelematico tipo="smtp">dp.Terni@pce.agenziaentrate.it</IndirizzoTelematico>
    <Mittente>
      <Amministrazione>
        <Denominazione>Agenzia Delle Entrate</Denominazione>
        <CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione>
      <IndirizzoPostale>
        <Toponimo dug="Via">DONATO BRAMANTE</Toponimo>
        <Civico>43</Civico>
        <CAP>05100</CAP>
        <Comune>TERNI</Comune>
        <Provincia>TERNI</Provincia>
      </IndirizzoPostale>
    </Amministrazione>
    <A00>
      <Denominazione>DIREZIONE PROVINCIALE DI TERNI</Denominazione>
      <CodiceA00>AGEDP-TR</CodiceA00>
    </A00>
  </Mittente>
</Origine>
  <Destinazione confermaRicezione="no">
    <IndirizzoTelematico tipo="smtp">davidrugi@pec.it</IndirizzoTelematico>
  <Destinatario>
    <Persona>
      <Nome/>
      <Cognome>DAVIDRUGERI@PEC.IT</Cognome>
    </Persona>
  </Destinatario>
</Destinazione>
  <Riservato/>
  <Oggetto>CERTIFICAZIONE RISOLUZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE</Oggetto>
  <Classifica>
    <Denominazione>Certificato consegnato</Denominazione>
    <Livello>02</Livello>
    <Livello>05</Livello>
    <Livello>02</Livello>
  </Classifica>
  <Note/>
</Intestazione>
  <Descrizione>
    <Documento nome="doc_000074005223.pdf" tipoMIME="" tipoRiferimento="MIME"/>
  </Descrizione>
</Segnatura>
```



TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. 90/2015 R.G.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

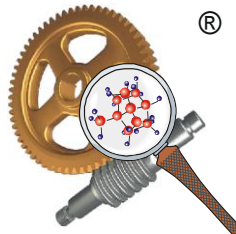
contro

"OMISSIS"

FASCICOLO FOTOGRAFICO




Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Ilaria Molinari**



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 12 - 05100 Terni (TR)

 +39 0744 248154  +39 0744 243312  +39 347 9368177

 davidrugi@gmail.com

 david.rugeri@ingpec.eu



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



05.11.2015 10:02

Foto n. 1: Accesso al fabbricato dal lato via Maestri del Lavoro.



05.11.2015 09:56

Foto n. 2: Accesso al fabbricato dal lato Nord ove è presente un ampio parcheggio sopraelevato.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 3: Particolare della corte esterna lato Nord-Ovest verso il canale "Recentino".



Foto n. 4: Particolare della corte esterna lato Ovest verso il canale "Recentino".



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 5: Corte esterna lato Sud.



Foto n. 6: Particolare della corte esterna lato Est verso la via Maestri del Lavoro.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 7: Particolare della corte esterna lato Nord in corrispondenza dell'accesso dal parcheggio sopraelevato.



Foto n. 8: Accesso al blocco uffici e servizi al piano terra.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 9: Uffici al piano terra verso il lato Ovest.



Foto n. 10: Uffici al piano terra verso il lato Nord.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 11: Uffici al piano terra verso il lato Nord.



Foto n. 12: Uffici al piano terra verso il lato Sud.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 13: Deposito materiali lato Ovest verso il canale "Recentino".



Foto n. 14: Deposito materiali lato Est verso la via Maestri del Lavoro.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidrugi@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 15: Ufficio al piano superiore verso il lato Ovest.



Foto n. 16: Ufficio al piano superiore verso il lato Nord.



Dott. Ing. David RUGERI, Ph.D.

Via Andromeda, 9 - 05100 Terni (TR)

+39 0744 248154 +39 0744 243312 +39 347 9368177

davidruger@gmail.com

david.rugeri@ingpec.eu



Foto n. 17: Bagno a servizio degli uffici del piano superiore lato Sud.

Il presente fascicolo fotografico si compone di n. 17 fotogrammi che sono stati ripresi così come indicato nella planimetria riportata nella pagina seguente e che costituisce parte integrale dell'elaborato.

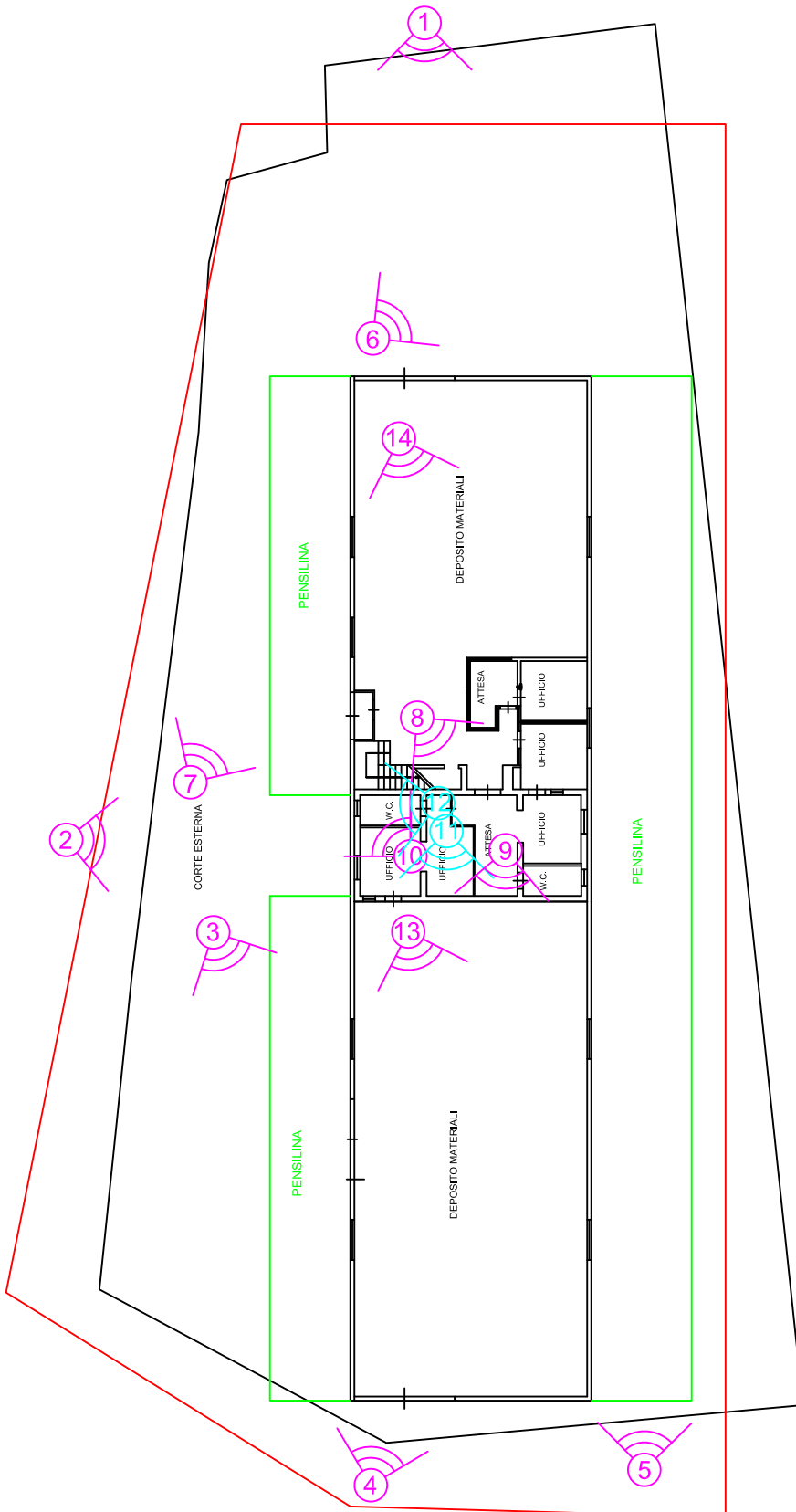
TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 90/2015

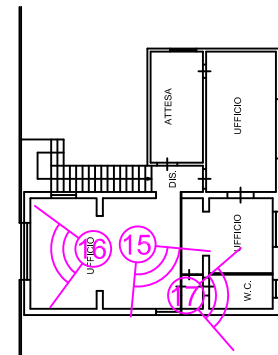
Punti di ripresa dei fotogrammi scattati il 05.11.2015 e presenti nel f.lo foto.fo

Fabbricato commerciale adibito a deposito e uffici sito nel comune di Terni

Via Maestri del lavoro n. 16, censito al N.C.E.U. Fg. 101 p.lla 357



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO