TRIBUNALE DI TERNI
ESCUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. **000208/08**

Giudice Dr. Carmelo Barbieri
Custode Giudiziario Avv. Massimo Amorosi

ELABORATO PERITALE
OMISSIS

Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 678
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V- P.Iva 00766920557

con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante n. 3/A
telefono: 0744/303112
cellulare: 329/6356981
fax: 0744/611328
email: p.paolone@m5studio.it

Beni in Giove (Terni) Vocabolo Jana II
Lotto 001

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone ad uso artigianale con area di pertinenza annessa sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Trattasi di un capannone ad uso artigianale, elevato di due piani fuori terra; è costituito al piano terra da due ampi magazzini, area di carico e scarico, reception, ufficio, servizi igienici, garage e locale per quadri elettrici; al piano primo è costituito da uffici, laboratorio, servizi igienici, spogliatoio, ripostiglio. I due piani solo collegati da una scala interna e da un ascensore, attualmente fuori servizio; inoltre è presente una scala di collegamento a rampa unica che si sviluppa dalla reception posta al piano terra sino al piano primo.
E' annessa a quanto sopra un'area esterna per parcheggio, spazi di manovra ed aiuole.
Il bene immobile è posto in zona marginale del Comune di Giove, nei pressi dell'Autostrada A1 con uscita al casello di Attigliano (TR), dal quale dista circa 2 Km. L'immobile è urbanisticamente inquadrato in zona caratterizzata da insediamenti di tipo produttivi, dotata parzialmente di tutte le infrastrutture sociali-economico-commerciali. Ottimi risultano i collegamenti viari. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **6221,30.** (Cfr allegato n.3)
L'immobile è identificato in catasto:
- Fabbricati con ditta intestata a al foglio 7 mappale 304 categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: Euro 33.374,00.
- Terreni: l'area esterna al capannone di pertinenza è censita foglio 7 mappale 304 qualità ente urbano, superficie catastale Ha 02.07.03.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **190**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 296 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.01.90, - reddito agrario: Euro 0,64, - reddito dominicale: Euro 0,88.
Note: (Cfr allegato n.3)

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **640**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 298 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.06.40, - reddito agrario: Euro 2,15, - reddito dominicale: Euro 2,97. (Cfr allegato n.3)

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **110**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 301 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.01.10, - reddito agrario: Euro 0,37, - reddito dominicale: Euro 0,51. (Cfr allegato n.3)

E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **250**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 303 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.02.50, - reddito agrario: Euro 0,84, - reddito dominicale: Euro 1,16. (Cfr allegato n.3)

F. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **970**.

Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 442 qualità SEMINATIVO, superficie catastale Ha 00.09.70, - reddito agrario: Euro 4,26, - reddito dominicale: Euro 4,26. (Cfr allegato n.3)

G. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **4700**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 444 qualità SEMINATIVO, superficie catastale Ha 00.47.00, - reddito agrario: Euro 20,63, - reddito dominicale: Euro 20,63. (Cfr allegato n.3).

******

N.B.
Le suddette particelle risultano ad oggi essere diverse da quelle acquistate dalla in virtù di una serie di frazionamenti catastali che verranno in appresso elencati.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica mista agricola-artigianale-industriale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	Scarsi

3. STATO DI POSSESSO:

Il capannone risulta locato alla data del sopralluogo del 23/09/2009 alla in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale della durata di anni 6 per l'importo di Euro 108.000,00 oltre IVA, stipulato in data 18/12/2008 registrato a Orvieto in data 18/12/2008 al n. 1758. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.** La porzione di capannone locata risulta individuata nell'allegata planimetria al contratto di locazione in evidenza di colore arancione. (Cfr allegato n.6)
Per la restante porzione, ad eccezione delle parti comuni, il capannone risulta locato alla con contratto di locazione ad uso commerciale per la durata di anni 6, con decorrenza dal 02/01/2009. L'importo del canone annuo è pari a Euro 60.000,00 oltre IVA. Il contratto è stato stipulato in data 18/12/2008 e registrato ad Orvieto in data 18/12/2008 al n. 1759. La porzione di capannone locata risulta individuata nell'allegata planimetria al contratto di locazione in evidenza di colore giallo. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.** (Cfr allegato n.6)

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:

Convenzione edilizia derivante da atto pubblico amministrativo a favore di contro a firma di Segretario Comunale in data 22/07/1999 al n.1421 di rep. trascritto a Terni in data 27/07/1999 al n. 4974 di formalità.

Convenzione edilizia derivante da atto amministrativo a favore di contro a firma di Segretario Comunale in data 19/06/2001 al n.1495 di rep. trascritto a Terni in data 09/07/2001 al n. 4393 di formalità.

Servitù di passaggio e di distanza derivante da Atto notarile pubblico a favore di contro a firma di Notaio De Rossi Antonio Felice in data 30/07/2004 al n. 8913 di rep. trascritto a Terni in data 12/08/2004 al n. 6260 di formalità. La parte venditrice fin dora ha consentito ed autorizzato espressamente per se e propri aventi causa a qualsiasi titolo, la parte acquirente, che ha accettato, a realizzare, in conformita del permesso di costruire che sarà rilasciato dal Comune di Giove e delle sue eventuali varianti, sul terreno oggetto del presente atto una cabina di trasformazione con espressa deroga alle distanze previste dai regolamenti locali o, se in materia inesistenti, da quella prevista dall'articolo 873 del C.C. e fino anche al confine con la sopra citata sua proprietà.
E' stata costituita a carico della residua proprietà della parte venditrice individuata nel N.C.T. a del Comune di Giove al F. 7 particelle 295 - 296 - 297 e 298 ed a favore del terreno oggetto del presente atto, servitù di elettrodotto MT e BT, mediante cavi interrati da attestare alla detta cabina e secondo un percorso da concordare tra le parti, e conseguente servitù di passaggio pedonale, carraio e carrabile con ogni mezzo da esercitarsi sulla porzione delle particelle 295 - 296 - 297 - 298 del F. 7 per accedere alla cabina sopra citata.
Riferito limitatamente a: F. 7 particella 295 - 296 - 297 - 298.

*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:***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di , **contro** , a firma di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 30/07/2003 al n. 33814 di rep. iscritta a Terni in data 02/08/2003 al n. 1778 di formalità.
importo ipoteca: Euro 3.000.000,00
importo capitale: Euro 1.500.000,00
Gravante sulle seguenti consistenze immobiliari site in Giove:
-terreni distinti al F. 6 particella 233 - 234 - 235 - 236 - 442 - 444,
-terreni distinti al F. 7 particelle 168 - 197 - 198 - 206 - 207 - 208 - 209 210 - 211- 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 288,
- fabbricato in costruzione distinto al catasto terreni al :
F. 6 particella 233 - 234 - 235 - 236 - 442 - 444,
-terreni distinti al F. 7 particelle 168 - 197 - 198 - 206 - 207 - 208 - 209 210 - 211- 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 288.
Durata anni 10.
Si rileva: con annotamento n. 1901 del 13/10/2004, si rileva la restrizione dei beni relativamente ai seguenti terreni siti in Giove:
-FG. 6 particelle 233 - 234 - 235 - 236 - 296 - 299 - 298 - 301 – 303;
Con annotamento n. 1294 del 08/08/2007, erogazione a saldo.
Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di **, contro** , a firma di Equitalia Terni Spa in data 06/05/2008 al n. 7784 di rep. iscritta a Terni in data 13/05/2008 al n. 1102 di formalità.
importo ipoteca: Euro 429.103,02
importo capitale: Euro 186.366,95

*4.2.2. **Pignoramenti:***

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di Tribunale di Terni in data 30/12/2008 al n. 967 di rep. trascritto a Terni in data 31/12/2008 al n. 9784 di formalità.

Riferito limitatamente a: Fg. 6 particella 442 – 444;-Fg. 7 particella 168 – 197 – 198 – 206 – 207 -208 – 209 – 210 – 211 – 212 – 213 – 214 – 215 – 216 – 288.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) Al piano terra all'interno del capannone sono stati creati n. 2 box e n. 2 servizi igienici, nel magazzino posto nell'ala Nord (Cfr foto n.39-40);

2) Nell'ufficio ubicato al piano terra è stata chiusa la porta di collegamento con il disimpegno posto in adiacenza alla reception, ed inoltre è stato realizzato un antibagno per i servizi igienici adiacenti allo stesso ufficio;

3) Non è stato realizzato il locale mensa, che risulta invece nel progetto edilizio originario.

Per tali difformità trattandosi di opere interne, si ritiene di dover presentare una relazione illustrativa accompagnata da un elaborato grafico esplicativo delle modifiche apportate, al momento della richiesta del Certificato di Agibilità.

Si precisa che per quanto concerne la presentazione del Certificato di Agibilità, dal colloquio avuto con il tecnico Direttore dei Lavori al tempo della realizzazione della struttura, non esisterebbero al momento elementi ostativi al rilascio, previo aggiornamento grafico della nuova disposizione interna del piano terra e del piano primo del capannone. Si ritiene infine che dovrà essere per quanto sopra aggiornato il parere di conformità di prevenzione incendi già rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni **(C.P.I. pratica n. 11620 prot. 13075 del 08/10/2001).**

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per le modifiche alla disposizione interna del capannone (Cfr allegato n.4), appurate come da descrizione eseguita nel campo delle conformità urbanistiche, è necessario presentare una variazione catastale DO.C.FA. per esatta rappresentazione grafica. Oneri totali: **€ 500,00**.

Dall'esame della certificazione ipo-catastale allegata, si evidenziano le seguenti difformità:

- Non è stata ricompresa nell'elenco delle particelle la n. 304 del Fg. 7 costituita il 10/06/2004, che individua il capannone con l'area di pertinenza;
- Non risulta essere completo il periodo di accertamento ipotecario relativo ai dante causa che si ferma al 12/06/1998 e che invece doveva proseguire fino al 24/05/2002 per la part. 288 del Fg. 7.

In riferimento al verbale di pignoramento immobili trascritto in data 31/12/2008 al n. 9784 e le consistenze immobiliari riportate nello stesso si precisa che tali identificazioni catastali risultano in parte variate in base a frazionamenti catastali avvenuti in data antecedente al pignoramento ed esattamente:

1)Il terreno distinto al **F. 6 particella 442** (di mq. 970) risulta cosi identificato per frazionamento del 15/05/2001

2)il terreno distinto al **F. 6 particella 444** (di mq. 4700) risulta cosi identificato per frazionamento del 15/05/2001,

3)Il terreno distinto al **F. 7 particella 168** (di mq. 3210) risulta soppresso in data 07/11/2003 ed ha originato le particelle 295 e 296 del F. 7.

-La particella 295 del F. 7 (di mq. 3020) risulta soppressa in data 21/05/2004 ed unita alla particella 304 del F. 7.

-La particella 296 del F. 7 risulta attualmente un terreno di mq. 190.

4) Il terreno distinto al **F. 7 particella 197** (di mq. 2460) risulta soppresso in data 07/11/2003 ed ha originato le particelle 302 e 303 del F. 7,

-La particella 302 del F. 7 (di mq. 2210) risulta soppressa in data 21/05/2004 ed ha originato la particella 304 del F. 7.

-La particella 303 del F. 7 risulta attualmente un terreno di mq. 250.

5) Il terreno distinto al **F. 7 particella 198** (di mq. 1670) risulta soppresso in data 07/11/2003 ed ha originato le particelle 297 – 298 – 299 del F. 7.

-La particella 297 del F. 7 (di mq. 1003) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.

-La particella 298 del F. 7 risulta attualmente un terreno di mq. 640.

-La particella 299 del F. 7 (di mq. 27) risulta soppresso in data 17/12/2008 ed ha originato la particella 333 del F. 7 – identificata al catasto urbano al F. 7 particella 333 (con categoria D/1) attualmente in proprieta' catastale dell'

Si precisa che la particella 299 del F. 7 di mq. 27 e' stata venduta dalla con atto Not. De Rossi Antonio Felice in data : rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Servizio di Pubblicita' Immobiliare in data al n. come appresso meglio specificato).

6) Il terreno distinto al **F. 7 particella 206** (di mq. 1640) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.

7) Il terreno distinto al **F. 7 particella 207** (di mq. 1640) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7

8) Il terreno distinto al **F. 7 particella 208** (di mq. 1640) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.

9) Il terreno distinto al **F. 7 particella 209** (di mq. 1640) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.

10) Il terreno distinto al **F. 7 particella 210** (di mq. 1340) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.

11) Il terreno distinto al **F. 7 particella 211** (di mq. 350) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.

12) Il terreno distinto al **F. 7 particella 212** (di mq. 260) risulta soppresso in data 07/11/2003 ed ha originato le particelle 300 e 301 del F. 7.

-La particella 300 (di mq. 150) del F. 7 risulta soppressa in data 21/05/2004 ed unita alla particella 304 del F. 7.

-La particella 301 del F. 7 risulta attualmente un terreno di mq. 110.
13) Il terreno distinto al **F. 7 particella 213** (di mq. 240) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.
14) Il terreno distinto al **F. 7 particella 214** (di mq. 240) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.
15) Il terreno distinto al **F. 7 particella 215** (di mq. 240) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7
16) Il terreno distinto al **F. 7 particella 216** (di mq. 240) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7.
17) Il terreno distinto al **F. 7 particella 288** (di mq. 5110) risulta soppresso in data 21/05/2004 ed unito alla particella 304 del F. 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal G.ES. è stata inoltrata apposita domanda presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato (Cfr allegato n.8). Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 21/05/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Alcini in data 21/05/1998 al n. 100928 di rep. trascritto a Terni in data 12/06/1998 al n. 4166 di formalità (Cfr allegato n.5) Per particolare volontà delle parti contraenti, resta stabilito nel caso che la società acquirente si determini a presentare apposito progetto per la lottizzazione della parte di terreno edificabile acquistato con il richieda obbligatoriamente l'inserimento nel progetto stesso di una strada di penetrazione che insiste sul terreno distinto con le particelle 233 e 235 del Fg. 6 oppure solo sul terreno distinto con una delle predette due particelle; le spese necessarie per la costruzione di detta strada, secondo il percorso, la lunghezza e la larghezza e le caratteristiche tutte che saranno indicate nel progetto di lottizzazione medesimo faranno carico per uguali porzioni alla società acquirente e alla parte venditrice di questo atto.

Riferito limitatamente a: Fg. 6 part. 150-151; Fg. 7 part. 168-197-198-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216

proprietario dal 16/05/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 16/05/2002 al n. di rep. trascritto a Terni in data al n. i formalità (Cfr allegato n.5) **n.b. =** Alla data del 21/10/2009 non risulta trascritta la cessione di quota sociale Not. Transo G. di Napoli del 01/03/2004 rep. dalla

Riferito limitatamente a: Fg. 7 part. 288

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 10/06/1984 al 21/05/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Erminio in data al n. di rep. trascritto a Terni in data al n formalità.

Si rileva formalità n. 4673 del 12/06/2009. Atto notarile pubblico Not. Mottura Lorenzo di Viterbo in data rep a rettifica della trascrizione n. del in quanto sia nel titolo che nella formalità di riferimento n. 4796 del 12/07/84 il codice fiscale del risulta erroneamente trascritto come

Riferito limitatamente a: Fg. 6 part. 150-151; Fg. 7 part. 108-168

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 del 02/01/2001 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE intestata a
. Concessione Edilizia presentata in data 16/12/1999- n. prot. 5435 rilasciata in data 02/01/2001- n. prot. 1.
P.E. n. 34 DEL 2001 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE intestata a
Concessione Edilizia
P.E. n. 25 DEL 14/05/2002 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE intestata a
Concessione Edilizia
P.E. n. 3526 DEL 29/07/2002 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE intestata a
. Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
P.E. n. 4108 DEL 16/09/2002 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE intestata a
. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) l'agibilità non è ancora stata rilasciata
P.E. n. 8 DEL 05/08/2003 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE intestata a
. Permesso di Costruire.
P.E. n. 5864 DEL 29/12/2004 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE intestata a
. Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione **capannone ad uso artigianale con area di pertinenza** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone ad uso artigianale con area di pertinenza sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Trattasi di un capannone ad uso artigianale, elevato di due piani fuori terra; è costituito al piano terra da due ampi magazzini, area di carico e scarico, reception, ufficio, servizi igienici, garage e locale per quadri elettrici; al piano primo è costituito da uffici, laboratorio, servizi igienici, spogliatoio, ripostiglio. I due piani solo collegati da una scala interna e da un ascensore, attualmente fuori servizio; inoltre è presente una scala di collegamento a rampa unica che si sviluppa dalla reception posta al piano terra sino al piano primo.
E' annessa a quanto sopra un'area esterna per parcheggio, spazi di manovra ed aiuole.
Il bene immobile è posto in zona marginale del Comune di Giove, nei pressi dell'Autostrada A1 con uscita al casello di Attigliano (TR), dal quale dista circa 2 Km. L'immobile è urbanisticamente inquadrato in zona caratterizzata da insediamenti di tipo produttivi, dotata parzialmente di tutte le infrastrutture sociali-economico-commerciali. Ottimi risultano i collegamenti viari. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **6221,30.** (Cfr allegato n.3)
Identificato in catasto:

- Fabbricati con ditta intestata a al foglio 7 mappale 304 categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: Euro 33.374,00.
- Terreni: l'area esterna al capannone di pertinenza è censita foglio 7 mappale 304 qualità ente urbano, superficie catastale Ha 02.07.03.

L'edificio è stato costruito nel 2001.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 6,70 m. per quanto concerne la porzione a magazzino.
(Cfr allegato n.3)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 49 del 17/10/2007 l'immobile è identificato nella zona D1 Insediamenti produttivi esistenti (Cfr allegato n.7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	5.320,49	0,50	2.660,25
reception	Sup. reale lorda	107,22	0,60	64,33
uffici	Sup. reale lorda	566,76	1,00	566,76
area esterna	Sup. reale lorda	15.172,56	0,04	606,90
laboratorio	Sup. reale lorda	226,83	0,70	158,78
	Sup. reale lorda	**21.393,86**		**4.057,02**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: c.a. prefabbricate, condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio prefabbricato a lastre precompresse, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a. rivestite con marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: infissi a nastro, materiale: in vetro con struttura in alluminio, protezione: assente, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: servizi igienici.

Pareti esterne: materiale: pannelli prefabbricati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: graniglia, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: resina, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: magazzini.

Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: uffici-servizi igienici.

Rivestimento: ubicazione: servizi igienici, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: uffici piano primo.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente uscite di sicurezza, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ufficio piano terra-reception.

Impianti:

Ascensore: tipologia: oleopneumatico, condizioni: non funzionante, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Antifurto: tipologia: a contatti perimetrali, combinatore tel.: non rilevato, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: Non è stato visionato il certificato di conformità

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: Non è stato visionato il certificato di conformità

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: Non è stato visionato il certificato di conformità

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: non rilevato, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Mancano i motori di avviamento.

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: Non è stato reperito il certificato di collaudo.

Accessori:

Descrizione **terreno ad uso artigianale-industriale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **190**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 296 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.01.90, - reddito agrario: Euro 0,64, - reddito dominicale: Euro 0,88.
Note: (Cfr allegato n.3)
Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 49 del 17/10/2007 l'immobile è identificato nella zona D1 Insediamenti produttivi esistenti (Cfr allegato n.7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00
	Sup. reale lorda	**190,00**		**190,00**

Caratteristiche descrittive:
Note: Trattasi di una area attualmente destinata a parcheggio. Essa presenta superficie asfaltata, adiacente al capannone oggetto della presenta procedura esecutiva; è unita di fatto con altre aree di eguale destinazione urbanistica, costituenti il presente lotto.

Accessori:

Descrizione **terreno ad uso artigianale-industriale** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **640**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 298 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.06.40, - reddito agrario: Euro 2,15, - reddito dominicale: Euro 2,97. (Cfr allegato n.3)
Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 49 del 17/10/2007 l'immobile è identificato nella zona D1 Insediamenti produttivi esistenti (Cfr allegato n.7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	640,00	1,00	640,00
	Sup. reale lorda	**640,00**		**640,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni:

Note: Trattasi di una area attualmente destinata a parcheggio. Essa presenta superficie asfaltata, adiacente al capannone oggetto della presenta procedura esecutiva; è unita di fatto con altre aree di eguale destinazione urbanistica, costituenti il presente lotto.

Accessori:

Descrizione **terreno ad uso artigianale-industriale** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **110**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 301 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.01.10, - reddito agrario: Euro 0,37, - reddito dominicale: Euro 0,51. (Cfr allegato n.3)
Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia pianeggiante.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 49 del 17/10/2007 l'immobile è identificato nella zona D1 Insediamenti produttivi esistenti (Cfr allegato n.7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
	Sup. reale lorda	**110,00**		**110,00**

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di una area attualmente destinata a parcheggio. Essa presenta superficie asfaltata, adiacente al capannone oggetto della presenta procedura esecutiva; è unita di fatto con altre aree di eguale destinazione urbanistica, costituenti il presente lotto.

Accessori:

Descrizione **terreno ad uso artigianale-industriale** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno ad uso artigianale-industriale sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **250**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 303 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, superficie catastale Ha 00.02.50, - reddito agrario: Euro 0,84, - reddito dominicale: Euro 1,16. (Cfr allegato n.3)
Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 49 del 17/10/2007 l'immobile è identificato nella zona D1 Insediamenti produttivi esistenti (Cfr allegato n.7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	250,00	1,00	250,00
	Sup. reale lorda	**250,00**		**250,00**

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di una area attualmente destinata a parcheggio. Essa presenta superficie asfaltata, adiacente al capannone oggetto della presenta procedura esecutiva; è unita di fatto con altre aree di eguale destinazione urbanistica, costituenti il presente lotto.

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **970**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 442 qualità SEMINATIVO, superficie catastale Ha 00.09.70, - reddito agrario: Euro 4,26, - reddito dominicale: Euro 4,26. (Cfr allegato n.3)
Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 49 del 17/10/2007 l'immobile è identificato nella zona Aree agricole marginali (Cfr allegato n.7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	970,00	1,00	970,00
	Sup. reale lorda	**970,00**		**970,00**

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di una area attualmente incolta, a ridosso della viabilità adiacente al capannone. Essa presenta superficie ricoperta da erbe infestanti senza alcun tipo di sistemazione irrigua.

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Giove (Terni) Vocabolo Jana II.
Superficie complessiva di circa mq **4700**.
Identificato al catasto terreni con ditta intestata a foglio 7 mappale 444 qualità SEMINATIVO, superficie catastale Ha 00.47.00, - reddito agrario: Euro 20,63, - reddito dominicale: Euro 20,63. (Cfr allegato n.3).
Il terreno ha una forma irregolare, una orografia leggera pendenza

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 49 del 17/10/2007 l'immobile è identificato nella zona Parte Aree agricole marginali-Parte fasce di filtro boscate (Cfr allegato n.7)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	4.700,00	1,00	4.700,00
	Sup. reale lorda	**4.700,00**		**4.700,00**

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di una area attualmente incolta, a ridosso dela viabilità pubblica adiacente al capannone. Essa presenta superficie ricoperta da erbe infestanti senza alcun tipo di sistemazione irrigua.

Accessori:

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 (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie equivalente, da assimilarsi alla superficie lorda commerciale, per i fabbricati) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

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

Camera di Commercio di Terni; Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Terni (Cfr. allegato n.9). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, 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. Si evidenzia in relazione a quanto suddetto che il capannone in oggetto, presenta, per ubicazione, consistenza, rifiniture, tipologia costruttiva, ottima accessibilità, dotazioni, delle peculiarità che lo fanno collocare in standard qualitativi elevati, che trovano per la zona in considerazione rari riferimenti.

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.

8.3. Valutazione corpi

A. capannone ad uso artigianale con area di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	2.660,25	€ 1.300,00	€ 3.458.318,65
reception	64,33	€ 1.300,00	€ 83.631,60
uffici	566,76	€ 1.300,00	€ 736.788,01
area esterna	606,90	€ 1.300,00	€ 788.973,08
laboratorio	158,78	€ 1.300,00	€ 206.415,30

4.057,02	**€ 5.274.126,65**

- Valore corpo: **€ 5.274.126,65**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 5.274.126,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.274.126,65**

B. Terreno ad uso artigianale-industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	190,00	€ 50,00	€ 9.500,00

- Valore corpo: **€ 9.500,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 9.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 9.500,00**

C. Terreno ad uso artigianale-industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	640,00	€ 50,00	€ 32.000,00

- Valore corpo: **€ 32.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 32.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 32.000,00**

D. Terreno ad uso artigianale-industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	110,00	€ 50,00	€ 5.500,00

- Valore corpo: **€ 5.500,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 5.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.500,00**

E. Terreno ad uso artigianale-industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	250,00	€ 50,00	€ 12.500,00

- Valore corpo: **€ 12.500,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 12.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 12.500,00**

F. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	970,00	€ 0,60	€ 582,00

- Valore corpo: **€ 582,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 582,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 582,00**

G. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	4.700,00	€ 0,60	€ 2.820,00

- Valore corpo: **€ 2.820,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 2.820,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.820,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**capannone ad uso artigianale con area di pertinenza**	6.221,30	€ 5.274.126,65	**€ 5.274.126,65**
B	**terreno ad uso artigianale-industriale**	190	€ 9.500,00	**€ 9.500,00**
C	**terreno ad uso artigianale-industriale**	640	€ 32.000,00	**€ 32.000,00**
D	**terreno ad uso artigianale-industriale**	110	€ 5.500,00	**€ 5.500,00**
E	**terreno ad uso artigianale-industriale**	250	€ 12.500,00	**€ 12.500,00**
F	**terreno agricolo**	970	€ 582,00	**€ 582,00**
G	**terreno agricolo**	4700	€ 2.820,00	**€ 2.820,00**
			€ 5.337.028,65	**€ 5.337.028,65**

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: **€ 800.554,30**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 500,00**

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

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

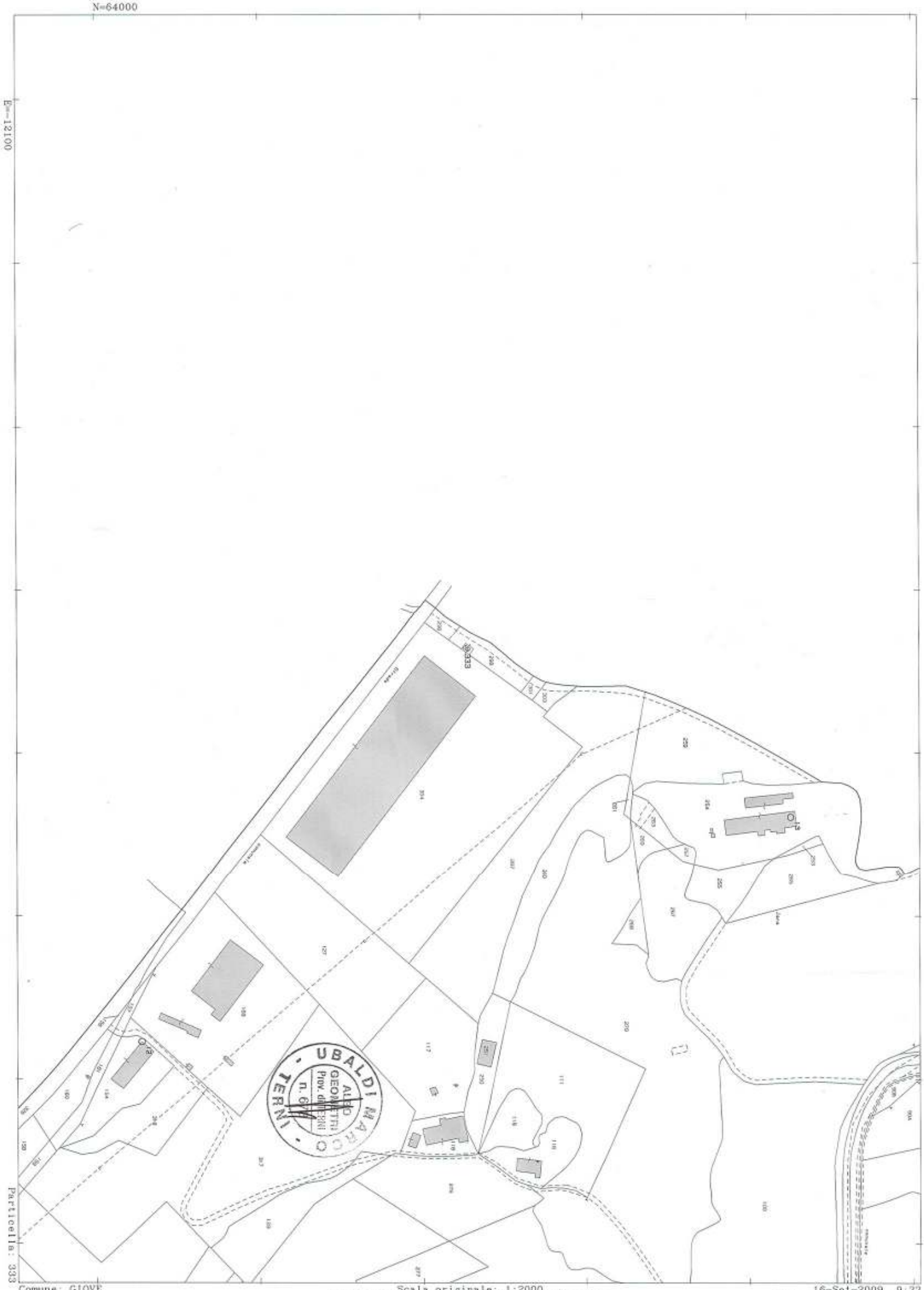
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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: **€ 4.536.474,35**

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: **€ 4.535.974,35**

Relazione lotto 001 creata in data 02/11/2009
Codice documento: E141-08-000208-001

il perito
Geom. MARCO UBALDI



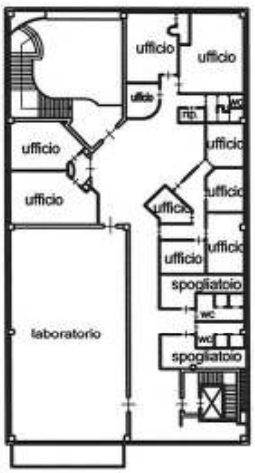
Comune: GIOVE
Foglio: 7

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

16-Set-2009 9:33
Prot. n. TR0127102/2009

STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

RAPP. 1:500

Data: 29/10/2009 - n. TR0149954 - Richiedente RACCOSTA
Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2009 - Comune di GIOVE (E) - Foglio: 7 - Particella: 304 > - Sub:
VOCABOLO JANA II piano: T-1;

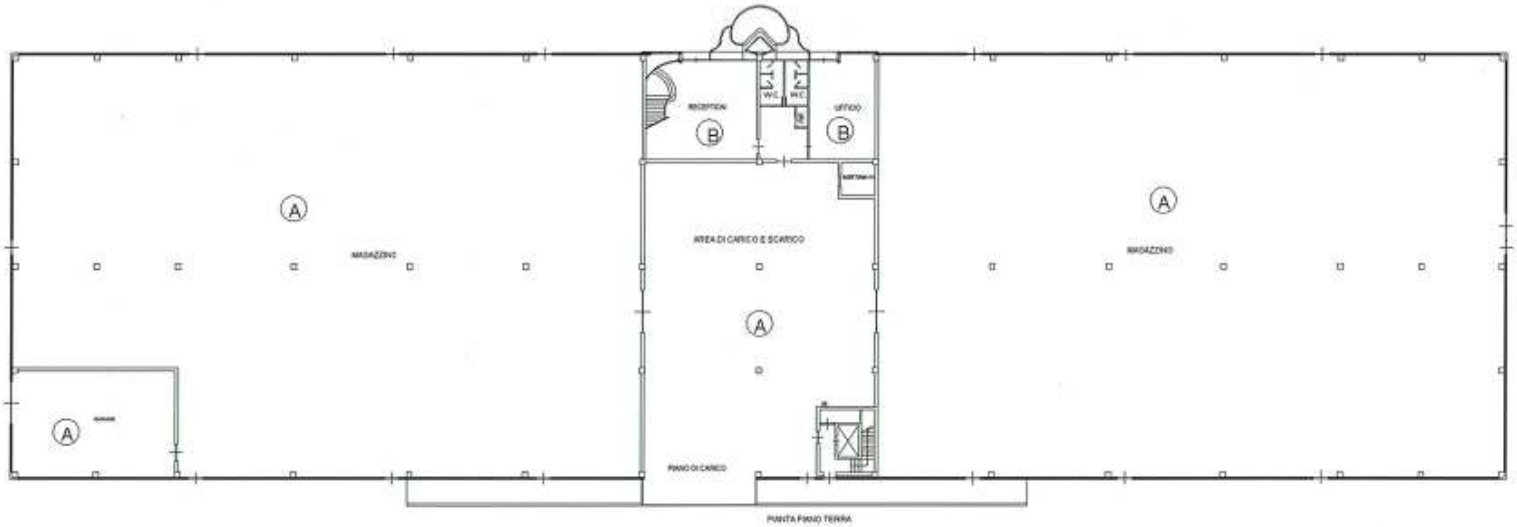
Schema n.1 Scala 1: 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044733 del 10/06/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove
Voc. Iana Ii civ.

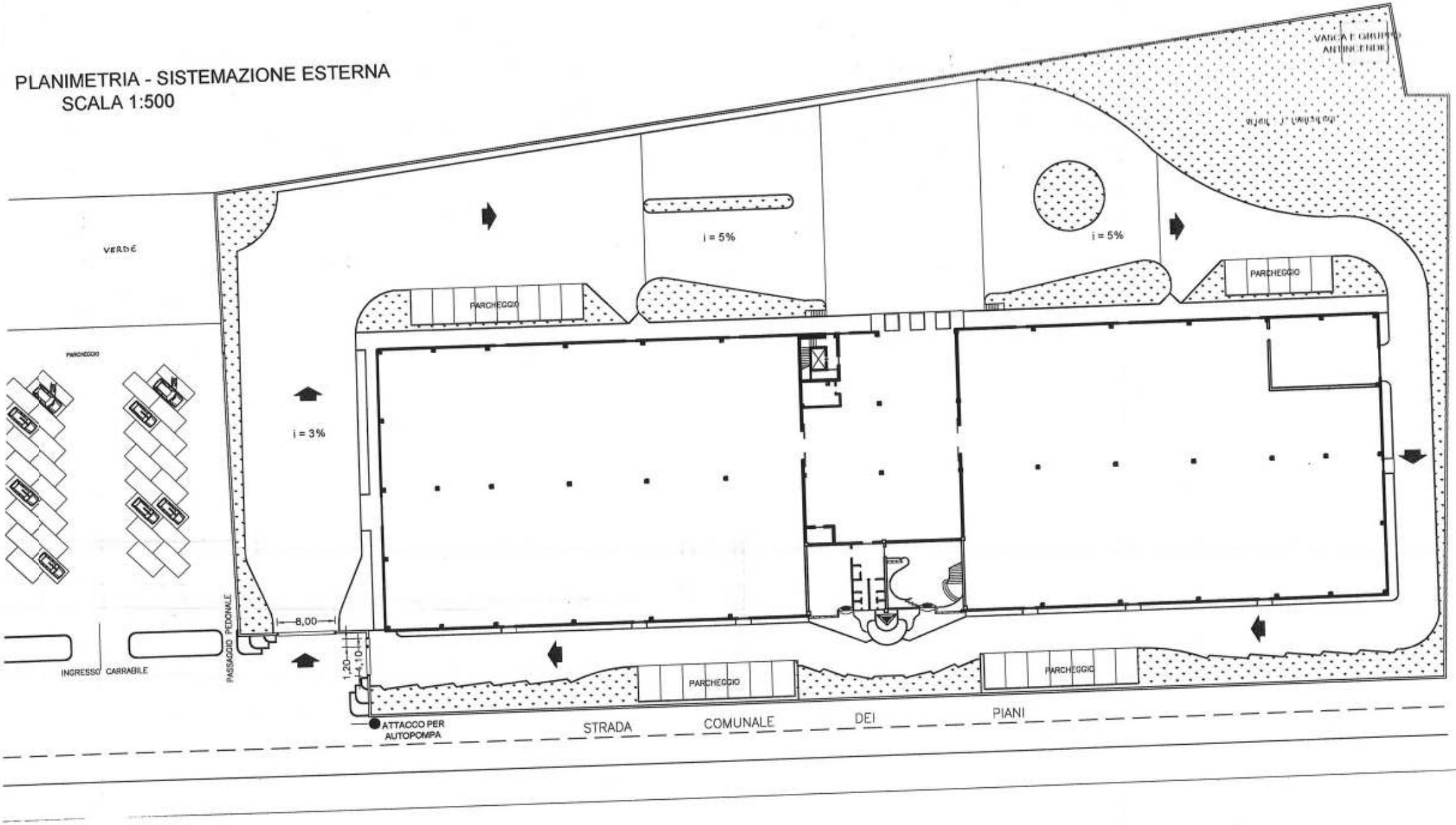
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 304
Subalterno:

Compilata da:
Vecchi Enzo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 264



UBALDI MARCO
ALBO GEOMETRI Prov. di TERNI n. 678
TERNI

PLANIMETRIA - SISTEMAZIONE ESTERNA
SCALA 1:500



UBALDI MARCO
ALBO GEOMETRI Prov. TERNI n. 678
TERNI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044733 del 10/06/2004

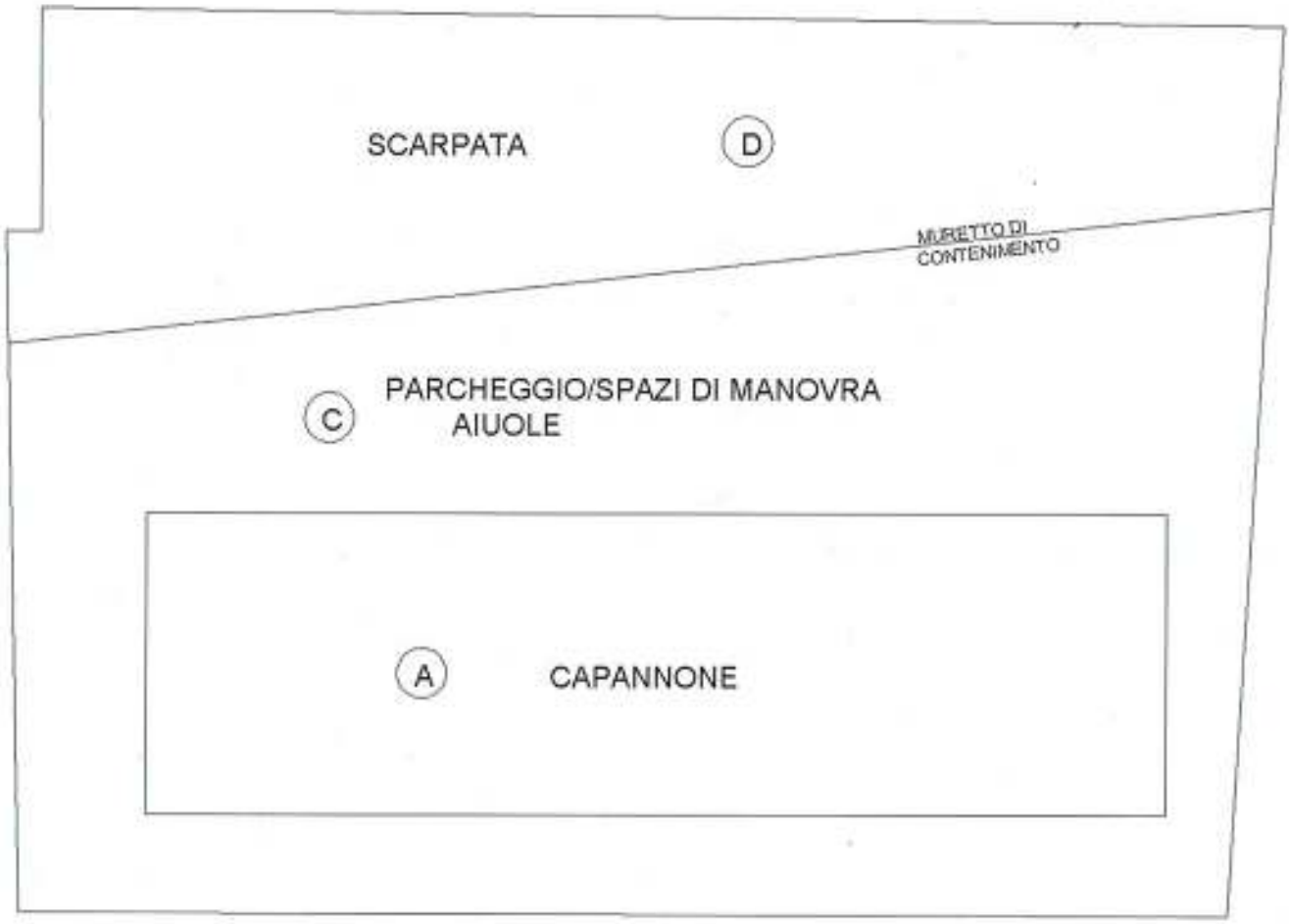
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove

Voc. Iana Ii civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da: Vecchi Enzo
Sezione:	
Foglio: 7	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 304	
Subalterno:	Prov. Terni N. 264

Scheda n. 2 Scala 1:1000

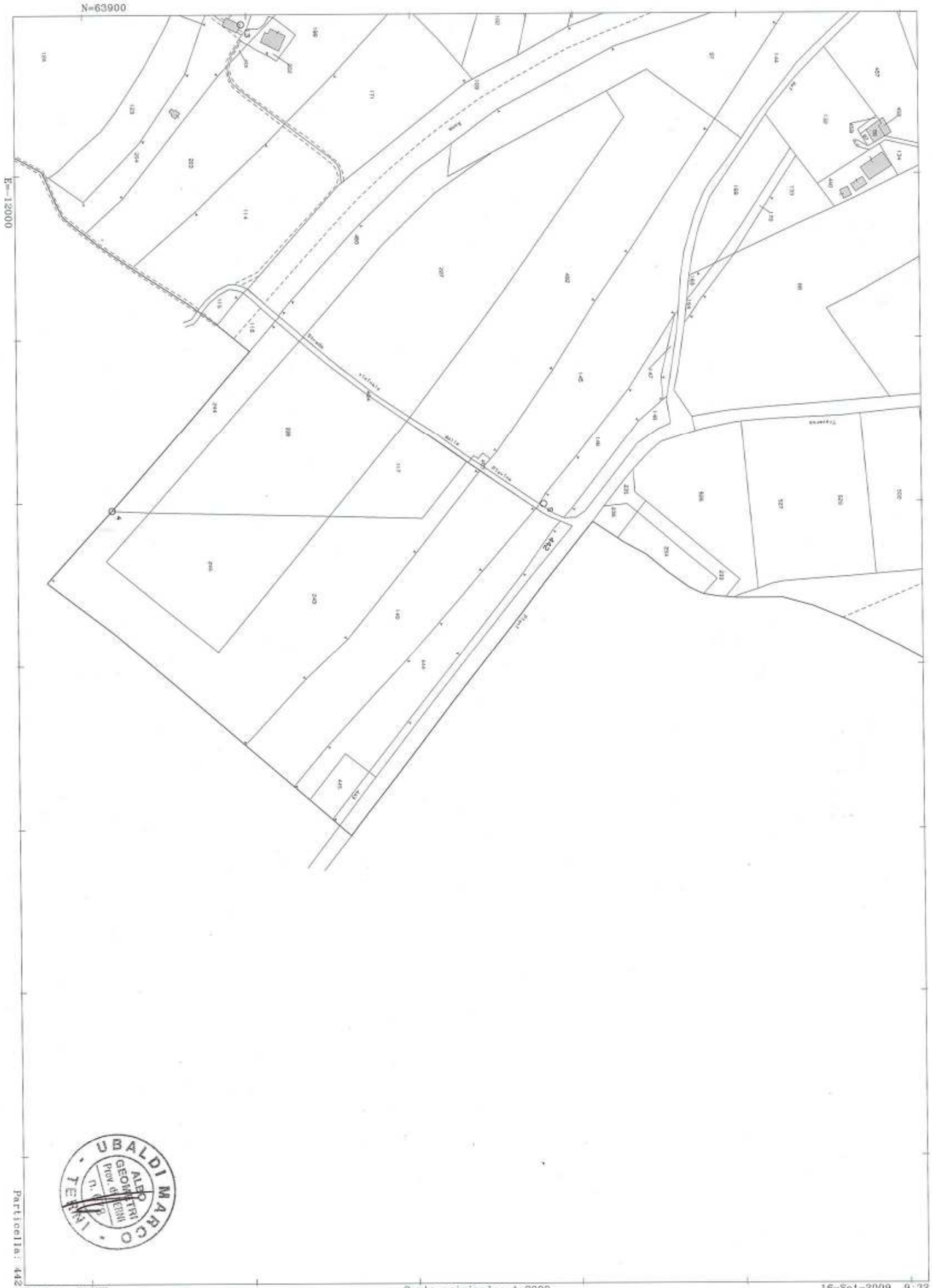
UBALDI MARCO · ALBO GEOMETRI Prov. di TERNI n. 179 · TERNI



N

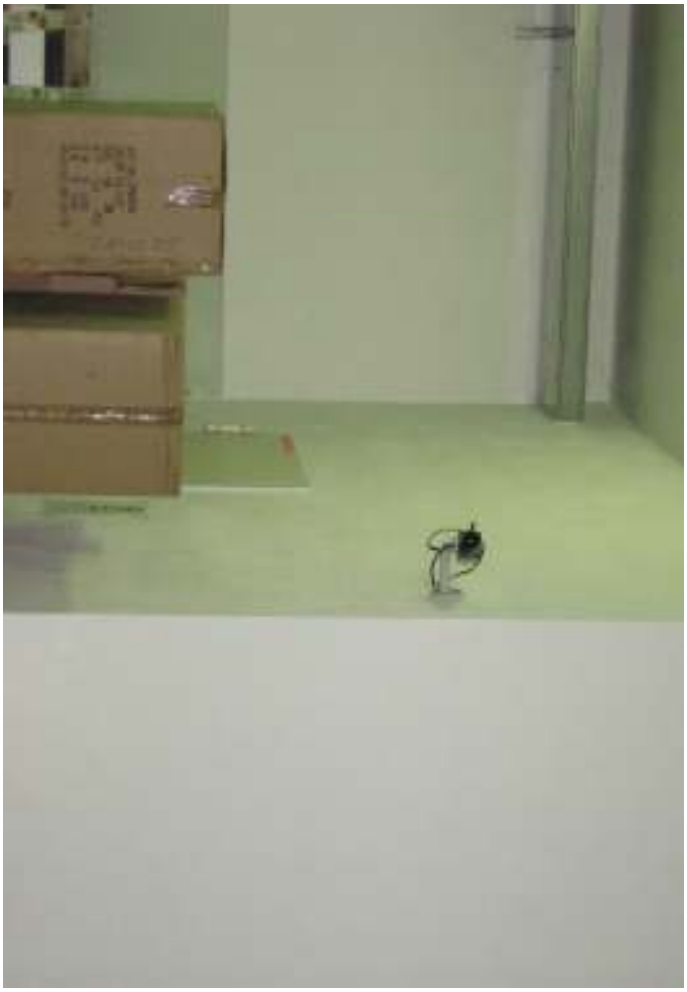
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2009 - Comune di GIOVE(E045) - < Foglio: 7 Particella: 304 > - Sub:
VOCABOLO IANA II piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti
Data: 18/09/2009 - n. TR0128872 - Richiedente MARCO UBALDI
Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Comune: GIOVE
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

16-Set-2009 9:32
Prot. n. TR0127098/2009

FUORI
SERVIZIO