

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: .....

N° Gen. Rep. **7/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Elena Cardaio**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

*Tecnico incaricato: ing. CONTESSA BARBARA*

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Terni (TR), Piazza Dalmazia, 34*

*email: [barbara.contessa@inqpec.eu](mailto:barbara.contessa@inqpec.eu)*



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

.....con sede in Orvieto, foglio 81, particella 338, subalterno 8, indirizzo VIA ARCHIMEDE, piano TERRA, comune TERNI, categoria D/8, rendita € 1.110,00

.....con sede in Orvieto, foglio 81, particella 338, subalterno 10, indirizzo VIA ARCHIMEDE, piano TERRA/PRIMO, comune TERNI, categoria D/8, rendita € 7.000,00

.....con sede in Orvieto, foglio 81, particella 338, subalterno 3, indirizzo VIA ARCHIMEDE, piano TERRA, comune TERNI

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Parziale (limitatamente al piano terra)



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA

Creditrice intervenuta: Siena NPL 2018 s.r.l.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

#### 8. Prezzo

**Bene:** VIA ARCHIMEDE snc - Z.I. MARATTA - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** 400.409,14

**Prezzo da occupato:** /



Beni in **Terni (TR)**Località/Frazione **Z.I. MARATTA**

VIA ARCHIMEDE snc

**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:****A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (TR) CAP: 05100****frazione: Z.I. MARATTA , STRADA DI MARATTA (catastalmente, Via Archimede s.n.c.)**

Note: Allo stato attuale, riscontrato in occasione del sopralluogo condotto in data 19 marzo 2018 alla presenza del Custode Giudiziario e del soggetto esecutato, il bene pignorato (per il quale si propone la vendita) presenta delle difformità dal punto di vista distributivo interno rispetto alla situazione catastale denunciata al momento dell'accatastamento del bene. Di fatto, recandosi presso i luoghi oggetto di stima, non è possibile distinguere tra i due subalterni (sub. 8 e sub. 10) della particella 338 del foglio 81, oggetto di pignoramento; tali due subalterni non presentano, infatti, alcuna separazione fisica, andando in effetti a costituire una "unità di fatto". Nella redazione del presente Elaborato Peritale queste due unità immobiliari sono state pertanto descritte, considerate e valutate nella loro unione, poichè allo stato attuale risulterebbe impossibile procedere alla loro separata valutazione, non considerando i luoghi nella loro "interezza".

Si è optato per la definizione di un unico lotto di vendita in considerazione della tipologia del bene, costituito da una porzione di un capannone ad uso industriale di più vaste dimensioni, con corte di pertinenza esclusiva. Stante la tipologia del bene, costituito da un locale ad uso magazzino e da un locale commerciale adibito ad officina, uffici ed esposizione, mancando inoltre una reale separazione fisica tra gli stessi, considerando infine l'ubicazione stessa delle due unità immobiliari, circondate da una corte di pertinenza esclusiva, non si ritiene necessario e conveniente procedere ad una suddivisione dei beni pignorati, definendo più lotti di vendita, poichè come "lotto unico" il bene si presenta sicuramente maggiormente fruibile e più appetibile agli occhi di un potenziale acquirente.



Il bene costituente il lotto in oggetto è pertanto in realtà formato da due unità immobiliari distinte, che costituiscono però una "unità di fatto":

- LOCALE AD USO MAGAZZINO, sito nel Comune di Terni, z.i. Maratta, Strada di Maratta (catastralmente Via Archimede s.n.c.), posto al piano terreno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al FOGLIO 81, P.LLA 338, SUB. 8 Zona Cens. 2, Categoria D/8, con una rendita RC di Euro 1.110,00;
- LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA, UFFICI ED ESPOSIZIONE, sito nel Comune di Terni, z.i. Maratta, Strada di Maratta (catastralmente Via Archimede s.n.c.), posto al piano terreno per quanto riguarda il locale ad uso magazzino ed al piano primo limitatamente alla porzione adibita ad uffici, identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al FOGLIO 81, P.LLA 338, SUB. 10, Zona Cens. 2, Categoria D/8, con una rendita RC di Euro 7.000,00; si ha inoltre:
- CORTE COMUNE DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEI SUBALTERNI 8 E 10 della particella 338 (distinta al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 81, p.lla 338, sub. 3).

Le due unità immobiliari, che costituiscono una "unità di fatto" (e che pertanto - come detto - vengono qui considerate in maniera unitaria), rappresentano una porzione di un capannone industriale di più vaste dimensioni, sito nel Comune di Terni (TR), Strada di Maratta Bassa (catastralmente Via Archimede s.n.c.).

Tale unità ospitava una attività commerciale di esposizione e vendita automobili: da planimetria catastale, l'unità in esame era destinata a "laboratorio" relativamente alla porzione identificata come subalterno 8, mentre i contigui ambienti rappresentati dal sub. 10 erano destinati alla esposizione ed alla vendita delle automobili relativamente al piano terra, mentre la porzione al piano primo ospitava gli uffici. In occasione del sopralluogo effettuato in data 19 marzo 2018 alla presenza del Custode Giudiziario si è riscontrata una non corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato dalla planimetria catastale: di fatto manca una reale separazione fisica tra il sub. 8 della particella 338 (che si sviluppa unicamente al piano terra) ed il contiguo sub. 10 della stessa particella (che si sviluppa su due livelli, piano terra relativamente alle attività di esposizione e vendita, e piano primo relativamente alla porzione destinata ad uffici). In pratica, venendo a mancare una parete che costituisca una reale separazione fisica tra i due ambienti, si viene a perdere l'identità dei due subalterni della particella 338; i due subalterni costituiscono una unica unità immobiliare, che in parte si sviluppa al piano terreno (sub. 8 + parte del sub. 10) ed in parte al piano primo (porzione del sub. 10 con sviluppo al piano primo, a destinazione uffici).

Questa nuova unità di fatto così costituita presenta perciò due ingressi: quello che si configurava come accesso principale al fabbricato ed alla attività commerciale, rappresentato da un portone a vetri con anticamera, presente sul lato sud dell'edificio e quello secondario rappresentato dai due portoni industriali presenti sul lato ovest.



Da visure c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO del Comune di Terni (vedi Allegato 3 del presente Elaborato Peritale) e dalla presa visione degli atti di compravendita che hanno interessato l'immobile (vedi Allegato 8 del presente Elaborato Peritale), si è rilevato che il bene di cui sopra è intestato a:

- .....con sede in Orvieto, P.I. .... - relativamente al sub. 8;
- .....con sede in Orvieto, P.I. .... - relativamente al sub. 10;
- .....con sede in Orvieto, P.I. .... - relativamente al sub. 3.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: .....con sede in Orvieto, foglio 81, particella 338, subalterno 8, indirizzo VIA ARCHIMEDE, piano TERRA, comune TERNI, categoria D/8, rendita € 1.110,00

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: .....con sede in Orvieto, foglio 81, particella 338, subalterno 10, indirizzo VIA ARCHIMEDE, piano TERRA/PRIMO, comune TERNI, categoria D/8, rendita € 7.000,00

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 23/12/2014 protocollo n. TR0149284 IN ATTI DEL 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78456.1/2014)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: .....con sede in Orvieto, foglio 81, particella 338, subalterno 3, indirizzo VIA ARCHIMEDE, piano TERRA, comune TERNI

Derivante da: VARIAZIONE DEL 18/07/2014 protocollo n. TR0072500 IN ATTI DEL 18/07/2014 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 32913.1/2014).

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

note: La Regolarità Catastale è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali.

Poichè - come in precedenza più volte accennato - il bene oggetto di stima è costituito dalla "unione di fatto" di due distinte unità immobiliari (identificate con il subalterno 8 ed il subalterno 10 della particella 338 del foglio 81) le planimetrie catastali non possono corrispondere allo stato di fatto, cioè allo stato rilevato in sede di sopralluogo.

Tale non conformità può dipendere da un errore tecnico (in fase di accatastamento del bene) oppure - nel caso in cui siano stati condotti dei lavori di ristrutturazione debitamente autorizzati - dal fatto che al termine degli stessi non siano state denunciate le variazioni planimetriche al Catasto.

Per sanare tale difformità non è necessario pagare alcuna sanzione, ma occorre soltanto far redigere da un tecnico una rappresentazione aggiornata dell'unità immobiliare, rappresentativa dello stato dei luoghi, e presentarla all'ufficio localmente competente del catasto.

Aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di nuovo Docfa.

Spese tecniche per presentazione nuovo Docfa: € 400,00

Imposte per presentazione nuovo Docfa: € 50,00 per ogni singola unità immobiliare

Oneri Totali: € 500,00



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto di stima sono situati in Terni, nella Zona Industriale di Maratta (catastalmente in Via Archimede), a circa 6,5 km dal centro cittadino, in zona industriale (a destinazione prevalentemente industriale, artigianale e commerciale).

I beni pignorati sono delle porzioni immobiliari facenti parte di un più ampio corpo di fabbrica edificato su lotto di terreno ricadente all'interno del Piano delle Aree destinate agli Insediamenti Produttivi (PAIP), e precisamente:

- locale ad uso magazzino sito in Comune di Terni, z.i. Maratta, Strada di Maratta, posto al piano terreno, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 81, p.la 338, sub. 8, z.c.2, cat. D/8, R.C. € 1.110,00;
- locale commerciale adibito ad officina, uffici ed esposizione, sito nel Comune di Terni, z.i. Maratta, Strada di Maratta, posto ai piani terreno e primo, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 81, p.la 338, sub. 10, z.c.2, cat. D/8, R.C. € 7.000,00;
- corte comune di pertinenza esclusiva dei subalterni 8 e 10 della particella 338, distinta in catasto urbano al foglio 81, p.la 338, sub. 3 (bene comune non censibile).

L'accesso al lotto avviene dalla contigua Strada di Maratta, che rappresenta la viabilità principale della zona: il bene si presenta pertanto facilmente raggiungibile e di agevole accesso.

Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo industriale, caratterizzato prevalentemente dalla presenza di edifici industriali ed artigianali. Nella zona, che dista pochi chilometri dal centro cittadino, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione industriale.

Confini in genere: verso Nord e verso Est altra attività commerciale; verso Est altra attività commerciale e corte di pertinenza esclusiva; verso Sud corte di pertinenza esclusiva; verso Ovest corte di pertinenza esclusiva, salvo altri.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di conferimento dell'incarico, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- Ispezione c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni;
- ispezione c/o diversi uffici del COMUNE DI TERNI, per valutare le pratiche edilizie riguardanti i beni di cui all'oggetto;
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE per valutare l'eventuale esistenza di contratti di locazione (ed atti remunerativi in genere) interessanti i beni;
- sopralluogo c/o i beni oggetto di stima per accertarne le caratteristiche reali, la consistenza e lo stato di conservazione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Sufficienti per fruire di servizi primari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali.

**Importanti centri limitrofi:** Roma (120 km circa), Rieti (40 km circa), Spoleto (32 km circa), Perugia (90 km circa), Orvieto (75 km circa), Narni (15 km circa).

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco; Parco Fluviale del Nera.



**Attrazioni storiche:** Carsulae - Parco Archeologico; Narni, Rocca Albornoz; Orvieto.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee 5 minuti a piedi.

Nella zona sono presenti dei collegamenti pubblici: per raggiungere il vicino centro città (che dista circa 6,5 km) bastano pochi minuti (circa 10 minuti in condizioni di traffico normale).

A pochi chilometri di distanza dai luoghi oggetti di stima vi è la superstrada E45, che collega Terni con Perugia, ed il raccordo autostradale Terni – Orte.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: Al momento del sopralluogo i locali sono risultati quasi del tutto privi di arredi, fatta eccezione per un limitato numero di scrivanie, materiale vario accantonato alla rinfusa, ed espositori in disuso.

Allo stato attuale l'immobile non è nemmeno fornito delle normali utenze.

L'unità immobiliare di cui sopra non risulta occupata da terze persone e non risultano locazioni in essere (vedi Allegato 12 - CERTIFICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE CIRCA ESISTENZA DI ATTI REMUNERATIVI E CONTRATTI DI LOCAZIONE, in cui è riportata la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che certifica che non risultano contratti di locazione ed atti remunerativi in genere registrati presso l'Ufficio Territoriale di Terni interessanti gli immobili).

Ad ogni buon conto, in occasione del sopralluogo dell'19 marzo 2018 sono state consegnate le chiavi dell'immobile dal soggetto esecutato al Custode del bene (come si evince dal verbale redatto dal Custode in occasione dell'accesso ai luoghi, riportato nell'Allegato 16 al presente Elaborato Peritale).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

#### 4.3 Misure Penali



ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/01/2009 – Registro Particolare 430 Registro Generale 568  
pubblico ufficiale campioni franco Repertorio 19382/11899 del 30/12/2008  
ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
  
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2018 – Registro Particolare 919 Registro Generale 1313  
pubblico ufficiale Tribunale di Terni Repertorio 53 del 18/01/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: Banca Popolare di Spoleto s.p.a. con sede in Spoleto (PG)  
Contro: .....con sede in Orvieto (TR).

Nell'Allegato 9 al presente Elaborato Peritale sono riportate, per completezza, le Ispezioni Ipotecarie estratte dalla Conservatoria dei Registri di Terni.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI (parziale)

L'accessibilità rappresenta il grado più alto di utilizzo dello spazio costruito. Per accessibilità si intende infatti la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia.

Ricordando che l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa in parte al piano terra ed in parte al piano primo, raggiungibile tramite una scala metallica interna, possiamo affermare che l'unità immobiliare in esame risulta accessibile, limitatamente però alla sola porzione con sviluppo al piano terra; inaccessibili risultano invece gli ambienti al piano primo, rappresentati dagli uffici, raggiungibili solo tramite una scala interna.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non calcolato.**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato fornito Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché – come da indicazioni riportate nei quesiti al CTU – l'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto all'atto del trasferimento del bene, la Classe energetica dell'unità immobiliare sopra riportata è stata prudenzialmente stimata come Classe G, in considerazione della ubicazione del fabbricato, dell'orientamento dello stesso, delle caratteristiche della struttura e della quantificazione degli elementi trasparenti.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** In forza della Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 – Approvazione, il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e la relativa corte di pertinenza ricadono all'interno della zona D2F Industria Artigianato e Commercio (art. 80) e zona P.A.I.P. (art. 22).

Poiché le porzioni immobiliari di cui trattasi sono state edificate su lotto di terreno ricadente all'interno del Piano delle aree destinate agli insediamenti Produttivi (P.A.I.P.), è in essere una convenzione (inizialmente stipulata tra il Comune di Terni e la società CANALICCHIO S.R.L.) per la cessione in proprietà di un'area P.A.I.P.

Anche se l'edificazione del fabbricato è ormai conclusa, tale Convenzione non decade.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla Società ".....", Già ".....", con sede in Orvieto, Zona Industriale, Loc. Fontanelle di Bardano n. 8, P.I. ...., gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di compravendita di Notar Sbrolli Fulvio del 23/11/2004 rep. N. 143103/24766 trascritto il 02/12/2004 ai nn. 14405/8672 da potere della società "Il Ferro s.n.c. di Amadei Paolo & c." con sede in Terni, C.F. 01283970554 e successivo atto di trasformazione di società di Notar Campioni Franco del 30/12/2008 rep. N. 19382/11899 trascritto il 19/01/2009 ai nn. 568/430.

Alla società "Il Ferro s.n.c. di Amadei Paolo & c." con sede in Terni, il terreno su cui è stato realizzato l'intero fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva era pervenuto per atto di compravendita di Notar Sbrolli Fulvio del 21/07/2003 rep. N. 130326/22526 trascritto iol 23/07/2003 ai nn. 8006/5414 da parte della società "Canalicchio s.r.l." con sede in Terni, C.F. 00785200551.

Alla società "Canalicchio s.r.l." con sede in Terni, il terreno era pervenuto per atto pubblico amministrativo di compravendita redatto dal Segretario Comunale in data 21/01/2000 rep. N. 34654 trascritto il 10/02/2000 ai nn. 1362/949 da potere del Comune di Terni, C.F. 00175660554.

Al Comune di Terni il terreno in maggior superficie era pervenuto per atto pubblico amministrativo di compravendita redatto dal Segretario Comunale in data 08/06/1998 rep. N. 34429 trascritto il 06/07/1998 ai nn. 6088/4686 da potere di Kechler Ferrari Roberto, Udine 11/04/1939, C.F. KCHRR39D11L483U, Kechler Ferrari Fiamma, Udine 17/08/1941, C.F. KCHFMM41M57L483L e Kechler Ferrari Cesare, Codroipo (UD) 24/04/1943, C.F. KCHCSR43D24C817R.

Al sig. Kechler Ferrari Roberto la quota indivisa pari ad 1/3 era pervenuta per atto di donazione in Notar Jorio Pierluigi del 02/12/1989 rep. N. 39423 trascritto il 30/12/1989 ai nn. 10882/8020 da potere di Ferrari Augusta Eleonora, Bologna 06/03/1904 C.F. FRRGTL04C46A944C che si riservò l'usufrutto.

Al sig. Kechler Ferrari Cesare la quota indivisa pari ad 1/3 era pervenuta per atto di donazione in Notar Jorio Pierluigi del 02/12/1989 rep. N. 39424 trascritto il 30/12/1989 ai nn. 10879/8017 da potere di Ferrari Augusta Eleonora, Bologna 06/03/1904 C.F. FRRGTL04C46A944C che si riservò l'usufrutto.

Alla sig.ra Kechler Ferrari Fiamma la quota indivisa pari ad 1/3 era pervenuta per atto di donazione in Notar Jorio Pierluigi del 01/12/1989 rep. N. 39412 trascritto il 30/12/1989 ai nn. 10880/8018 da potere di Ferrari Augusta Eleonora, Bologna 06/03/1904 C.F. FRRGTL04C46A944C che si riservò l'usufrutto.

N.B.da accertamenti catastali risulta che la sig.ra Ferrari Augusta Eleonora è deceduta il 16/05/1998.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 20254

Intestazione: CANALICCHIO S.R.L.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 17/09/2001 al n. di prot. 20254

Numero pratica: 231

Intestazione: IL FERRO S.N.C. DI AMADEI PAOLO & C. (C.F. 01283970554)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: CODICE SUAP 701

Rilascio in data 24/08/2004 al n. di prot. 231



## NOTE:

le porzioni immobiliari in oggetto sono state realizzate in forza di concessione per l'esecuzione di opere rilasciata dal Comune di Terni in data 17/09/2001 prot. n. 20254 e successiva autorizzazione unica n. 231 rilasciata dal detto Comune in data 24/08/2004.

Numero pratica: 160810

Intestazione: IL FERRO S.N.C. DI AMADEI PAOLO & C. (C.F. 01283970554)

Tipo pratica: Agibilità

Rilascio in data 29/12/2004 al n. di prot. 160810

## NOTE:

vista la domanda avanzata in data 28/09/2004 con P.G. 112452 dalla Soc. "IL FERRO S.n.c." di Amadei Paolo & C. in qualità di titolare dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione del fabbricato sito in Terni, Strada di Maratta (foglio n. 81 p.lla n. sub. 4,5,6,7,8,10,11 e 12) intesa ad ottenere il certificato di agibilità del medesimo ad uso produttivo "artigianale, commerciale, direzionale e servizi in genere"; vista la concessione edilizia rilasciata in data 17/09/2001 con P.G. n. 20254, la variazione di intestazione in data 28/06/2004 con P.G. n. 67096 e successivo Permesso di Costruire per Variante sostanziale rilasciato, all'interno del Procedimento Unico SUAP attivato con Istanza n. 701 in data 03/07/2004 prot. 77701, con Autorizzazione Unica n. 231 adottata in data 24/08/2004; vista la concessione per l'attraversamento ed uso del suolo/sottosuolo stradale e nulla osta alla esecuzione dell'opera d'arte di allaccio alla pubblica fognatura rilasciata in data 02/09/2004 prot. 100120 dal Servizio Manutenzione delle strade ed infrastrutture a rete; vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori geom. Sabatini Riccardo con la quale si attesta la non presenza nelle unità immobiliari che compongono il fabbricato di impianti soggetti a deposito dalla Legge n. 10/91, nonché di attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi; visti il Parere Sanitario Preventivo dal Dipartimento di Prevenzione - U.O. Igiene e Sanità Pubblica e U.O. Prevenzione Sicurezza Ambiente di Lavoro della Azienda U.S.L. n. 4 rilasciato in data 04/08/2004 prot. 2967/887, ai sensi dell'art. 20, lettera f) della Legge n. 833/78; vista la proposta favorevole del Responsabile del Procedimento, il quale ha verificato, in base alla documentazione prodotta, che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito dal punto di vista dimensionale e delle destinazioni d'uso e secondo quanto dispone la normativa vigente, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell'edificio e di sicurezza degli impianti nello stesso installati; il dirigente della Direzione Assetto del Territorio - Edilizia del Comune di Terni certifica che il fabbricato con destinazione d'uso "Artigianale, commerciale, direzionale e servizi in genere" è agibile a datare dal 28/12/2004, data di adozione del provvedimento.

Numero pratica: 453

Intestazione: IL FERRO S.N.C. DI AMADEI PAOLO & C. (C.F. 01283970554)

Tipo pratica: Comunicazione Fine Lavori

Del 20/06/2003

## NOTE:

- RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA - ART. 65 COMMA 6 DPR 380/2001
- FINE LAVORI - ART. 4 L.R. 25/82 PRESENTATE DAL GEOM. RICCARDO SABATINI IN QUALITÀ DI DIRETTORE DEI LAVORI,

PER CONTO DELLA DITTA "IL FERRO S.N.C. DI AMADEI PAOLO & C."

COMMITTENTE "CANALICCHIO SRL" POI CEDUTO A "IL FERRO S.N.C. DI AMADEI PAOLO & C." CON ROGITO NOTAIO FULVIO SBROLLI, ATTO DEL 21/07/2003, REP. 130326.



Numero pratica: 44

Intestazione: IL FERRO S.N.C. DI AMADEI PAOLO & C. (C.F. 01283970554)

Note tipo pratica: CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

Per lavori: CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

Del 23/01/2004

NOTE:

ARCH. MAURO MANCIUCCA, SU INCARICO CONFERITO DALLA DITTA "IL FERRO S.N.C. DI AMADEI PAOLO & C. (C.F. 01283970554)", PRESENTA CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PREFABBRICATO CON DESTINAZIONE ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE;

IMPRESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE FONDAZIONI: PROSPERINI COSTRUZIONI SNC;

IMPRESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREFABBRICATE: EDILGORI PRECOMPRESSO SRL.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

La regolarità edilizia è data dalla corrispondenza tra il progetto depositato al Comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dell'opera.

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene è stata perciò presentata richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Terni, finalizzata alla estrazione di copia dei titoli abilitativi che hanno interessato l'immobile dalla sua edificazione al momento in cui è stata condotta la stima, al fine di confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.

Proprio questa fase di accesso agli atti ha presentato varie difficoltà, che hanno causato il protrarsi dei tempi di stima; dopo vari tentativi, diverse richieste di accesso agli atti presentate presso diversi uffici della Amministrazione Comunale, è stato possibile rintracciare le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile nel tempo: si è estratta copia della Concessione Edilizia rilasciata in data 17/09/2001 con P.G. n. 20254 per la realizzazione di un capannone ad uso artigianale, commerciale, direzionale e servizi in genere, rilasciata alla ditta CANALICCHIO S.R.L. e poi volturata alla ditta "Il Ferro s.n.c. di Amadei Paolo & C.", in corso di realizzazione (variazione di intestazione in data 28/06/2004 con P.G. n. 67096) e del successivo Permesso di Costruire per Variante sostanziale rilasciato, all'interno del Procedimento Unico SUAP attivato con Istanza n. 701 in data 03/07/2004 prot. 77701, con Autorizzazione Unica n. 231 adottata in data 24/08/2004.

Le variazioni sostanziali apportate al progetto dal nuovo committente hanno determinato la progettazione di un fabbricato - seppur identico nel sedime e nelle tecniche costruttive (utilizzo di struttura e tamponature precomprese) - diverso in altezze, volumi, destinazione d'uso e numero di unità immobiliari.

Nello specifico, al piano terra lo spazio è stato suddiviso in nove ambienti lavorativi (unità immobiliari) con destinazione laboratorio, commercio, magazzini ed uffici (vedi elaborati grafici facenti parte della variante sostanziale riportati nell'Allegato 6 del presente Elaborato Peritale), ciascuno dotato di servizi igienici.

Essendo questa variante sostanziale l'ultimo titolo abilitativo che ha interessato l'immobile, ai fini della determinazione della conformità edilizia, lo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo di accesso ai luoghi del 19/03/2018 è stato confrontato con gli elaborati grafici della variante.



Da tale confronto è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari oggetto di stima limitatamente al piano terra; mentre, infatti, gli ambienti destinati ad ospitare gli uffici al piano primo corrispondono alla ipotesi progettuale presentata con la variante sostanziale, gli ambienti al piano terra non sono suddivisi in ambienti lavorativi come da progetto.

La porzione di fabbricato in esame, secondo quanto riportato negli elaborati grafici della variante sostanziale, avrebbe dovuto essere suddivisa in n. 4 ambienti; nello stato di fatto riscontrato gli ambienti in esame si presentano suddivisi in due grandi ambienti.

Oltretutto – come più volte sottolineato nel corso del presente elaborato peritale – il subalterno 8 non presenta alcuna separazione rispetto agli ambienti del subalterno 10.



Situazione autorizzata con la Variante Sostanziale



Situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.



**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - Approvazione.
Zona omogenea:	D2F INDUSTRIA ARTIGIANATO E COMMERCIO
Norme tecniche di attuazione:	In forza della Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 – Approvazione, il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e la relativa corte di pertinenza ricadono all'interno della zona D2F Industria Artigianato e Commercio (art. 80) e zona P.A.I.P. (art. 22). Le Norme Tecniche di Attuazione vengono riportate nell'Allegato 4 del presente Elaborato Peritale – Estratto Piano Regolatore Generale e Norme Tecniche di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione stipulata con il Comune di Terni (area P.A.I.P.)
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con il Comune di Terni con atto a rogito Dott. Agostino Tabarrini, Segretario Generale del Comune di Terni, in data 21/01/2000, rep. N. 34654, registrato a Terni in data 10/02/2000 al n. 357, vol. 210, mod. I e trascritto a Terni il 10/02/2000, al n. 949 di formalità.
Obblighi derivanti:	L'intera Convenzione viene riportata nell'Allegato 6 del presente Elaborato Peritale.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI.
Se si, quali?	Come detto, nell'Allegato 6 del presente Elaborato Peritale viene riportata l'intera Convenzione (inizialmente stipulata tra il Comune di Terni e la società CANALICCHIO S.R.L.) per la cessione in proprietà di un'area P.A.I.P. Vengono comunque di seguito riportati i principali obblighi derivanti dalla Convenzione stessa.  <i>Ad esempio, secondo l'Art. 9 "È vietata la cessione di terreni non edificati salvo nel caso previsto dall'art. 5 del Regolamento. La vendita dei terreni non edificati di cui all'art. 5 del Regolamento e quelli parzialmente edificati potrà avvenire solamente a seguito di parere favorevole espresso dal Comune su istanza della parte acquirente. La vendita e la locazione anche parziale degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di Piano, salvo quanto previsto dall'art. 5 del Regolamento per la cessione e concessione delle aree più volte citato.</i>



Nel caso di vendita, inoltre, ai sensi dell' Art. 10 *"La parte acquirente in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato obbligatoriamente e preventivamente reso abitabile e/o agibile, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo criteri di seguito specificati. Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:*

- a) *Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato vigenti al momento della perizia ai beni simili o compatibili;*
- b) *Costo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ISTAT) nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo, calcolato in misura proporzionale alla quota parte degli immobili oggetto di vendita o locazione".*

#### Art. 11

*I contratti di vendita e di locazione degli immobili verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati. In caso di mancato accordo, gli interessati potranno fare ricorso all'arbitrato del Comune di Terni, che nominerà allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito da due periti nominati dalle parti.*

#### Art. 12

*Le parti fanno espresso richiamo alle norme del Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi approvato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 09/01/1995.*

#### Art. 13

*Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dagli articoli 7 ed 8 del citato Regolamento, consisteranno nella nullità di qualsiasi patto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle del presente atto e del pagamento di una penale non inferiore a £ 5.000.000. La determinazione dell'importo esatto della penale compete alla Giunta Comunale.*

*Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, che sia in contrasto con le previsioni di Piano, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.*

*Nei casi di persistenti e gravi violazioni ed inadempienze, il Comune avrà diritto di chiedere la risoluzione del presente contratto e di acquisire tutta la proprietà (area, fabbricato e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75 % del valore di stima determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Terni.*



## Art. 14

*Le disposizioni degli articoli 7 e 12 si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte acquirente ai sensi dell'art. 5 del vigente Regolamento.*

## Art. 15

*In conformità dell'art. 16 del Regolamento approvato con Delibera di c.c. n. 5 del 09/01/1995, devono intendersi salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti di Credito e/o le società di Leasing che finanzieranno, con erogazioni di utilizzo controllato, investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economico – produttive. In tal caso gli Istituti di Credito medesimi e/o le società di Leasing potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle garanzie acquisite per la tutela ed il recupero dei propri crediti.*

*Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area ceduta in proprietà dal Comune di Terni, fermo restando l'utilizzazione degli immobili per le attività economico – produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche, secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano.*

Una pattuizione particolare nel caso di vendita è rappresentata dall'Art. 22:

*“La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto”.*

*Tali pattuizioni rimangono valide anche nei casi di successive compravendite, in quanto – come detto – la convenzione a suo tempo stipulata con il Comune non decade.*

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note: VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI  
VULNERABILITÀ ELEVATA (ART- 39)  
EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA CLASSE B – RISCHIO IDRAULICO (ART. 35)

**Note sulla conformità:**

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA;**



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**  
**LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA**

Il bene oggetto di stima, che rappresenta una "unità di fatto" costituita dalla mancanza di separazione fisica tra due subalterni, costituisce una porzione di un capannone industriale di più vaste dimensioni sito nel Comune di Terni (TR), in Strada di Maratta Bassa (catastalmente Via Archimede s.n.c.), che si sviluppa in parte su un unico livello, individuato come piano terra (rappresentato dal subalterno 8 e da parte del subalterno 10) ed in parte su due livelli (subalterno 10, che presenta una porzione con sviluppo unicamente al piano terra ed una porzione residua con sviluppo su due piani, identificati come piano terra e piano primo). I due piani sono collegati internamente da una scala, che adduce ad una zona di attesa ed alla zona destinata ad ospitare gli uffici ed un locale ad uso igienico a servizio degli stessi.

Il bene in oggetto presenta due ingressi, uno principale sul lato sud del fabbricato (che affaccia verso la viabilità principale della zona, rappresentata dalla Strada di Maratta) ed uno secondario (che potremmo chiamare "di servizio") sul lato ovest del fabbricato, rappresentato da due portoni industriali (vedi Allegato 13 al presente Elaborato Peritale: Documentazione Fotografica, foto 5 e foto 6).

Il fabbricato si trova su una corte ad uso esclusivo dei due subalterni (sub. 8 e sub. 10 della particella 338 del foglio 81); il lotto su cui insiste il fabbricato risulta recintato e delimitato da muro perimetrale e sovrastante ringhiera di ferro; l'accesso dalla Strada di Maratta è garantito da cancelli sempre metallici, sia carrabili che pedonali.

L'unità ospitava una attività commerciale di esposizione e vendita automobili; nella porzione al piano terra (unione del sub 8 e di parte del sub 10) si sviluppava la parte che ospitava l'attività di esposizione e vendita di autovetture, mentre nella porzione al piano primo (facente parte del subalterno 10 della particella 338) erano situati gli uffici.

Poichè - come detto - manca una reale separazione fisica tra i due subalterni, all'unità immobiliare in esame (considerata come somma dei due subalterni della particella 338) si accede dalla contigua strada di Maratta, che rappresenta la viabilità principale della zona, e dalla strada secondaria situata sul lato ovest del fabbricato.

Se si considera lo stato di fatto del fabbricato, nel quale si fondono le identità dei due sopra citati subalterni, e si considera l'attività commerciale nella sua interezza, l'ingresso principale della struttura è quello verso la viabilità principale, ubicato quindi sul lato Sud del fabbricato, rappresentato da un portone a vetri su anticamera, mentre sul lato ovest è presente un secondo accesso, che adduce alla porzione di immobile adibita a laboratorio/officina, costituito dai due portoni industriali presenti.

Gli ambienti al piano terra (fatta eccezione per i locali che erano adibiti a laboratorio, costituiti dal subalterno 8 e da parte del subalterno 10, che sul lato ovest del fabbricato presentano i due grandi portoni industriali) presentano delle ampie superfici finestrate, che - in alcuni casi - sono anche scorrevoli e consentono l'apertura.

Tali superfici finestrate conferiscono una grande luminosità agli ambienti; inoltre una simile configurazione dona anche grande visibilità agli ambienti, rendendo la struttura idonea ad ospitare delle attività commerciali.



## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .....- Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **836,00**

È posto al piano: TERRA - PRIMO (LIMITATAMENTE ALLA ZONA UFFICI)

L'edificio è stato costruito nel: 2001 e successivi.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa:

- PIANO TERRA: IN PARTE 6,70 m - IN PARTE 3,20 m
- PIANO PRIMO: 3,10 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano (ZONA ESPOSITIVA) – n. 2 piani (LIMITATAMENTE ALLA ZONA UFFICI) di cui fuori terra n. 2 (PIANO TERRA E PORZIONE DI EDIFICIO AL PIANO PRIMO) e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo complesso si trova in buone condizioni generali di conservazione, anche se risulta evidente la mancanza di manutenzione periodica, stante lo stato di "abbandono" dell'unità immobiliare.

Ad una analisi puramente visiva non emergono ad oggi sofferenze statiche o cedimenti dell'edificio; non sono visibili lesioni tali da pregiudicare la stabilità dell'edificio.

Negli ambienti al piano terra sono visibili delle infiltrazioni di acqua, e dei danneggiamenti al pavimento nella zona antistante l'ingresso principale.



**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Antecedente al settembre 2004.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Si.
Note	<p>Al momento del sopralluogo, avvenuto alla presenza del soggetto esecutato, non sono stati prodotti documenti inerenti gli impianti (dichiarazioni di conformità o di rispondenza) o notizie in merito.</p> <p>Ad esito delle ricerche esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli uffici tecnici del Comune di Terni, allegate alla Istanza di richiesta del Certificato di Agibilità delle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato è stata reperita la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" e la "Relazione tipologica dei materiali utilizzati", a timbro e firma della ditta MEC S.R.L. Unipersonale.</p>

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI. Pompe di calore nei vari ambienti per il riscaldamento e raffreddamento.
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<p>Al momento del sopralluogo, avvenuto alla presenza del soggetto esecutato, non sono stati prodotti documenti inerenti gli impianti (dichiarazioni di conformità o di rispondenza) o notizie in merito.</p> <p>Ad esito delle ricerche esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli uffici tecnici del Comune di Terni, allegate alla Istanza di richiesta del Certificato di Agibilità è stata reperita una dichiarazione del geom. Riccardo Sabatini che – in qualità di Direttore dei Lavori del progetto di realizzazione del fabbricato – asseriva che <i>"nei locali oggetto di richiesta di Agibilità non sono stati installati impianti di riscaldamento"</i>.</p>



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO Ad esito delle ricerche esperite dallo scrivente C.T.U. presso gli uffici tecnici del Comune di Terni, allegate alla Istanza di richiesta del Certificato di Agibilità è stata reperita una dichiarazione del geom. Riccardo Sabatini che – in qualità di Direttore dei Lavori del progetto di realizzazione del fabbricato – asseriva che <i>“le attività ricadenti all’interno dell’edificio non sono tra quelle soggette al rilascio del Certificato di prevenzione Incendi da parte del Comando dei Vigili del Fuoco”</i> .

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato compiuto con un rilievo metrico, effettuato in sede di sopralluogo. La misura delle superfici - generalmente condizionata alla misura della consistenza - si articola nella individuazione della superficie principale e di quelle secondarie, di quelle annesse e collegate, di quelle coperte e scoperte. Poiché le unità immobiliari possono essere in genere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. I dati ricavati hanno determinato la superficie commerciale, misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, poste in relazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è quindi una superficie non riscontrabile nella realtà, in quanto non si può misurare direttamente con un metro; essa è in realtà il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben definita. Si tratta quindi di una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

**NOTA:**

Secondo quanto stabilito dalle linee guida del Borsino Immobiliare, le superfici di Portici e Patii contribuiscono alla determinazione della superficie commerciale per il 35%, applicabile fino a 25 mq, mentre l'eccedenza va calcolata al 10%. Sempre secondo il Borsino Immobiliare, le superfici di balconi e lastrici sovrari contribuiscono alla determinazione della superficie commerciale per il 25%, applicabile fino a 25 mq, mentre l'eccedenza va calcolata al 10%.

Nel caso in esame non si configurano, comunque, queste circostanze, in quanto le porzioni immobiliari in esame non presentano portici o balconi.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	780,00	1,00	780,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
		<b>836,00</b>		<b>836,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I semestre del 2018

Zona: TERNI - PERIFERICA - ZONA INDUSTRIALE MARATTA

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: capannoni industriali, in normale stato conservati

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300,00

Valore di mercato max (€/mq): 550,00

Accessori	
CORTE DI PERTINENZA ESCLUSI- VADEI SUBALTERNI 8 E 10	Valore a corpo: € 38.925,00

## 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 in oggetto, riferito alla data della stesura del presente elaborato peritale.

Ciò premesso, considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari (riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, etc.), si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.



Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare, entro i quali collocare le unità immobiliari oggetto di stima. I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione dell'immobile sono quelli di seguito descritti:

il "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2018, il quale individua per beni analoghi a quello in esame (capannoni artigianali industriali in condizioni agibili) una forbice compresa tra € 400,00/mq e € 500,00/mq;

i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, riferiti al I semestre del 2018, ritenuti di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sulla base di studi ed elaborazioni e sulla valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, indicano per beni analoghi a quello in esame (capannoni industriali, in normale stato conservativo) una forbice compresa tra € 300,00/mq e € 550,00/mq.

Dal quadro mercantile appena rappresentato si evince che i valori di riferimento convergono verso una analoga forbice di quotazioni compresa tra € 300,00/mq e € 550,00/mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale della scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, sulla base anche di indagini di mercato personalmente svolte su immobili di simili caratteristiche e di analoga zona di appartenenza ed in considerazione delle peculiarità e della ubicazione dell'immobile in argomento (che può avvalersi della circostante corte di pertinenza esclusiva), ritiene ragionevole adottare per l'immobile in oggetto un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 450,00.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del Registro di TERNI;

Ufficio Tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI); dati compravendite reali; Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni".

Altre fonti di informazione: Ufficio Regione Umbria, sede di Terni (Servizio Rischio Sismico ed interventi sul Rischio Idrogeologico). Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Terni-Registro Imprese-Archivio Ufficiale della CCIAA. Agenzia delle Entrate di Terni. Linee guida Valutazioni Immobiliari ABI (Associazione Bancaria Italiana).



**8.3 Valutazione corpi:****A - LOCALE AD USO MAGAZZINO E LOCALE COMMERCIALE ADIBITO AD OFFICINA.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessa corte esclusiva**

Poiché le porzioni immobiliari di cui trattasi sono state edificate su lotto di terreno ricadente all'interno del Piano delle aree destinate agli insediamenti Produttivi (P.A.I.P.), è in essere una convenzione (inizialmente stipulata tra il Comune di Terni e la società CANALICCHIO S.R.L.) per la cessione in proprietà di un'area P.A.I.P.

Tale convenzione impone delle pattuizioni particolari, che rimangono valide anche nei casi di successive compravendite, in quanto – come detto – la convenzione a suo tempo stipulata con il Comune non decade.

In modo particolare, l'art. 10 stabilisce che in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato obbligatoriamente e preventivamente reso abitabile e/o agibile, deve essere praticato un prezzo od un canone determinato sulla scorta del:

- c) Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato vigenti al momento della perizia ai beni simili o compatibili;
- d) Costo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ISTAT) nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo, calcolato in misura proporzionale alla quota parte degli immobili oggetto di vendita o locazione".

Ne consegue che la valutazione dei beni sarà composta dalla somma di due diverse voci:

1. Valore dell'unità immobiliare determinato in base ai valori medi di mercato
2. Rivalutazione del costo dell'area pagato al momento dell'acquisto nonché del valore delle urbanizzazioni ovviamente calcolato in misura proporzionale alla quota parte degli immobili oggetto di vendita o locazione.

Il prezzo della cessione dell'appezzamento di terreno da parte del Comune è stato stabilito ed accettato tra le parti in ragione di £ 186.860.800 = € 96.505,549.

Considerando che:

- tale importo era comprensivo del costo del terreno e degli oneri di urbanizzazione primarie (£ 182.400.00) e degli oneri di urbanizzazione secondaria (£4.460.800);
- la convenzione riguardava un lotto di superficie complessiva di mq 4.000;
- insistente su tale superficie è stato realizzato un fabbricato di 1939,45 mq;
- di tale superficie, solo una parte è oggetto di vendita (e precisamente gli 836 mq che costituiscono i beni pignorati);

gli importi della convenzione devono essere ragguagliati considerando la sola superficie di fabbricato e la sola superficie corrispondente alle unità pignorate:

$$\frac{96.505,549 \text{ €}}{1939,45 \text{ mq}} \times 836 \text{ mq} = 41.598,720 \text{ €}$$



Considerando ora l'Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, per il periodo che va dal Gennaio 2000 (data in cui è stata stipulata la convenzione) all'ultimo aggiornamento, che risale al Dicembre 2018: 1,359

Si ottiene come costo dell'area:  $41.598,720 \text{ €} \times 1,359 = \underline{56.532,661 \text{ €}}$

Tale valore deve poi essere sommato a quello derivante dalla stima dell'unità immobiliare, come di seguito determinato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	780,00	€ 450,00	€ 351.000,00
PIANO PRIMO	56,00	€ 450,00	€ 25.200,00
Rivalutazione del terreno			€ 56.532,66
Valore corpo			432.732,66
Valore Accessori			€ 38.925,00
Valore complessivo intero			€ 471.657,66
Valore complessivo diritto e quota			€ 471.657,66

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
PIANO TERRA	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso corte esclusiva	780,00	€ 351.000,00	€ 351.000,00
PIANO PRIMO	//	56,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00
RIVALUTAZIONE DEL TERRENO				€ 56.532,66
ACCESSORIO				€ 38.925,00
				€ 471.657,66



<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b>		
	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% )	€ 70.748,52
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
	Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>		
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 400.409,14
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 400.409,14

Data generazione:

20-01-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Barbara Contessa**



- 
- ALLEGATO 1 : ATTO DI PIGNORAMENTO*
- ALLEGATO 2 : LOCALIZZAZIONE DEL BENE*
- ALLEGATO 3 : ESTRATTO DI MAPPA – VISURE CATASTALI – VISURE STORICHE  
PER IMMOBILE – PLANIMETRIA CATASTALE – ELABORATO  
PLANIMETRICO*
- ALLEGATO 4 : ESTRATTO P.R.G E N.T.A..*
- ALLEGATO 5 : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA*
- ALLEGATO 6 : TITOLI ABILITATI – CERTIFICATO DI AGILIBILITÀ  
DENUNCIA LAVORI E PROGETTO DEPOSITATO IN PROVINCIA  
CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO*
- ALLEGATO 7 : CERTIFICATO DI RESIDENZA SOGGETTO ESECUTATO*
- ALLEGATO 8 : ATTI NOTARILI*
- ALLEGATO 9 : ISPEZIONE IPOTECARIA*
- ALLEGATO 10 : VISURE CAMERALI*
- ALLEGATO 11 : ESISTENZA CAUSE*
- ALLEGATO 12 : CERTIFICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE E CONTRATTI DI  
LOCAZIONE*
- ALLEGATO 13 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- ALLEGATO 14 : ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI*
- ALLEGATO 15 : PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARE*
- ALLEGATO 16 : VERBALE DI SOPRALLUOGO*
- 



---

**TRIBUNALE DI TERNI**

CIVILE

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 7/2018*

*Esecuzione Forzata promossa da:*

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

Contro

.....

*Giudice : Dott.ssa Palmeri Ilaria*

*Custode Giudiziario : Dott.ssa Cardaio Elena*

**ELABORATO PERITALE**

**ALLEGATO**

**13**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Tecnico incaricato: **ing. CONTESSA BARBARA***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Terni (TR), Piazza Dalmazia, 34*

*email: [barbara.contessa@ingpec.eu](mailto:barbara.contessa@ingpec.eu)*

---

**CORTE COMUNE, DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEI SUBALTERNI 8 E 10  
DELLA P.LLA 338 DEL FOGLIO 81**



Foto n. 1/2 - CORTE ESTERNA, OVE È SITUATO L' INGRESSO PRINCIPALE ALLA PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE IN ESAME (FOGLIO 81, P.LLA 338, SUB. 8 / SUB. 10)



Foto n. 3/4 - CORTE ESTERNA, OVE È SITUATO L' INGRESSO PRINCIPALE ALLA PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE IN ESAME (FOGLIO 81, P.LLA 338, SUB. 8 / SUB. 10)

---

**CORPO A:**

- LOCALE AD USO MAGAZZINO – FG. 81, P.LLA 338, SUB. 8
- LOCALE COMMERCIALE (OFFICINA, UFFICI ED ESPOSIZIONE) – FG. 81, P.LLA 338, SUB. 10

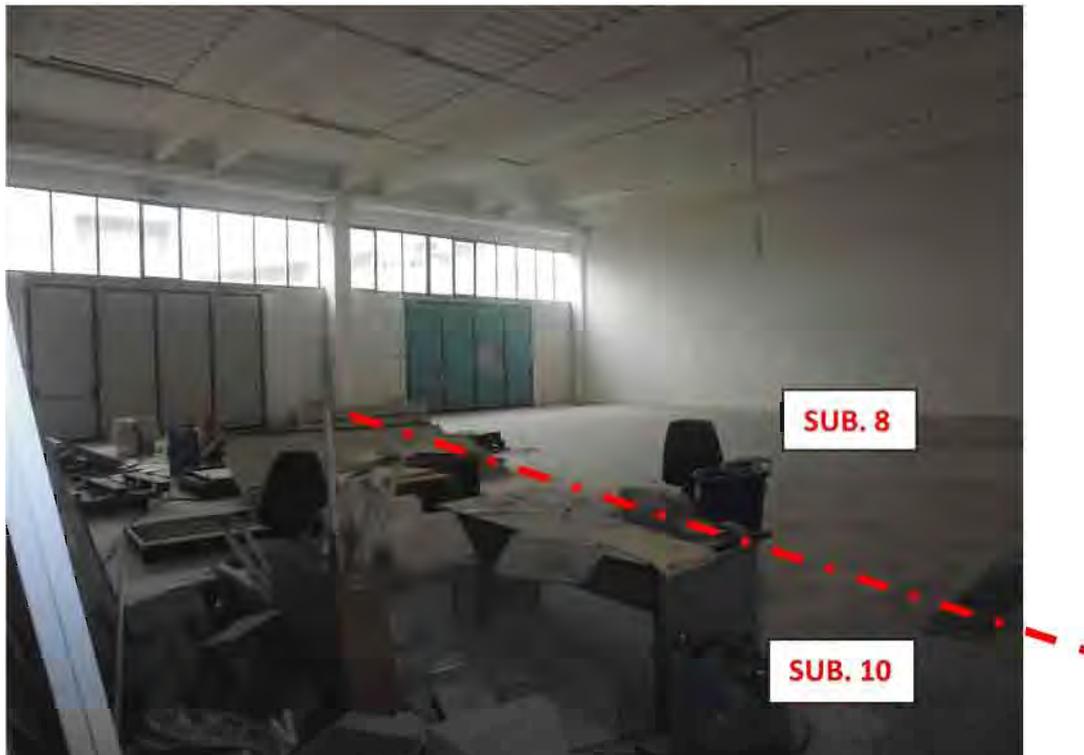


Foto n. 5 – CORPO A – FG. 81, P.LLA 338, SUB. 8 E SUB. 10



Foto n. 6 – CORPO A – FG. 81, P.LLA 338, SUB. 8 E SUB. 10



Foto n. 7 – CORPO A ( PARTICOLARE COPERTURA)



Foto n. 8 – CORPO A (MATERIALI IN DEPOSITO)



Foto n. 9/10/11/12 – CORPO A – LOCALE AD USO IGIENICO



Foto n. 13 - CORPO A – PARTE INDIVIDUATA DAL SUB. 10 DELLA P.LLA 338 DEL FG. 81  
VISIONE DI INSIEME



Foto n. 14 - CORPO A – PARTE INDIVIDUATA DAL SUB. 10 DELLA P.LLA 338 DEL FG. 81  
SVILUPPO PIANO TERRA, LATO OVEST



Foto n. 15/16/17 - CORPO A – PARTE INDIVIDUATA DAL SUB. 10 DELLA P.LLA 338 DEL FG. 81  
SERVIZIO IGIENICO PIANO TERRA



Foto n. 18/19 CORPO A – PARTE INDIVIDUATA DAL SUB. 10 DELLA P.LLA 338 DEL FG. 81  
SVILUPPO AL PIANO TERRA, LATO EST, SCALE DI ACCESSO AL PIANO PRIMO



Foto n. 20/21- CORPO A – PARTE INDIVIDUATA DAL SUB. 10 DELLA P.LLA 338 DEL FG. 81  
PIANO PRIMO, ZONA DI ATTESA



Foto n. 22/23- CORPO A – PARTE INDIVIDUATA DAL SUB. 10 DELLA P.LLA 338 DEL FG. 81  
LOCALE AD USO IGIENICO AL PIANO PRIMO



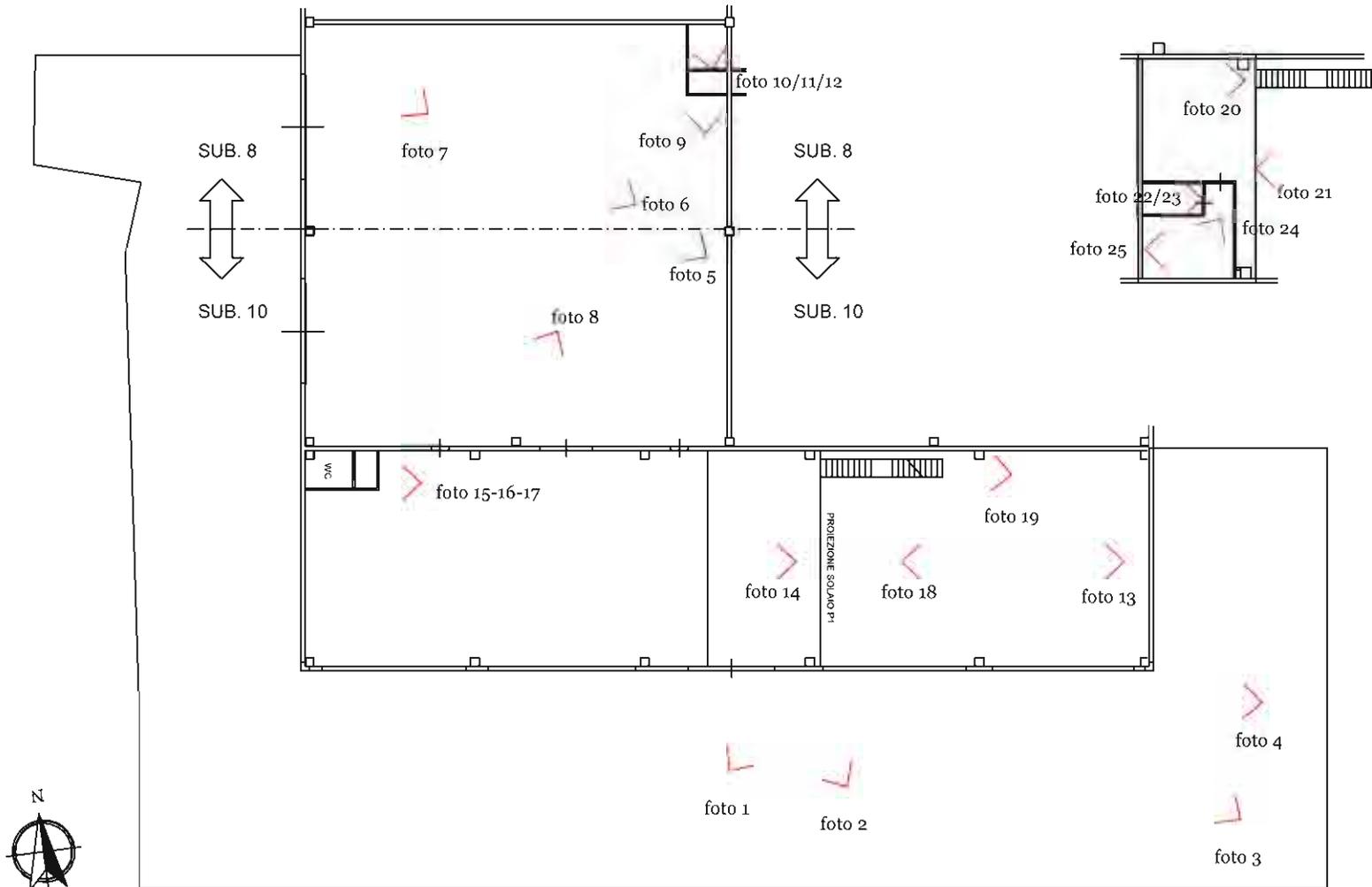
Foto n. 24/25- CORPO A – PARTE INDIVIDUATA DAL SUB. 10 DELLA P.LLA 338 DEL FG. 81  
UFFICI AL PIANO PRIMO

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

VISTE ESTERNE - VISTE INTERNE

Foglio 81, p.lla 338, sub. 8 unito con sub. 10

Piano Terra  
H = 3,20 - H = 6,70



Piano Primo  
H = 3,10

500.00  
Cinquemilantamila 210. Tu pulh

023100357



BC/as AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI

Rep. n. 34654

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TERNI E LA SOCIETA'  
..... PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI  
UN'AREA PAIP IN LOCALITA' MARATTA OVEST DI TERNI.

\*\*\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, il giorno ~~ventuno~~ del mese di febbraio  
nella Residenza Comunale di Terni.

Avanti a me, Dott. Agostino TABARRINI, Segretario Generale del  
Comune di Terni, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in  
forma pubblica Amministrativa, sono comparsi i Signori:

1) Geom. Stelvio DI-FRANCESCA, nato a Terni il 18 settembre 1946  
Dirigente Area Assetto Territorio - II° Sett. Edilizia - I° U.O. del  
Comune di Terni (C.F.00175660554) il quale interviene  
esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune  
medesimo, per la suespressa qualifica ed in esecuzione della  
deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 21.09.1999 e delle  
determinazioni dirigenziali n.177 del 21.10.99 e n. 208 del 7.12.1999  
esecutive ai sensi di legge, atti che in copia autentica si allegano sotto  
le lettere A), B) e C).

2) Sig.ra ....., nata a Terni il 18 luglio 1972 e  
residente a Terni in qualità di Amministratore Unico della Società  
..... con sede in Terni - Via Mercurio n. 22  
..... giusto certificato C.C.I.A.A. n. ....

*Tabarrini*  
*Cellini*

(All.D).

I predetti intervenuti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo, rinunciano col mio consenso all'assistenza dei testimoni, come ne hanno facoltà per l'art. 48 della Legge Notarile e premettono:

- che il Sig. .... ha presentato domanda al Comune di Terni per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad Insediamenti Produttivi, compreso nel piano delle aree produttive formato ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e successive modificazioni;
- che tale cessione è stata deliberata con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 21.09.1999 e determinazione dirigenziale n. 177 del 21.10.99 atti esecutivi ai sensi di legge;
- che con successiva determinazione n. 208 del 7.12.99 è stata disposta - su richiesta - la modifica dell'intestazione della ditta assegnataria "..... con "Società  
"....."

*Stalavelli, L. R.*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

VISTE:

- Le disposizioni dell'art. 27 della surrichiamata legge 22/10/1971 n. 865;
- La delibera del Consorzio Socioeconomico Urbanistico n.39 del 21/2/1985;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 09/01/1995 che approva il Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;

Per tutto ciò visto e premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Art. 1**

Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località Maratta-Ovest all'interno del piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi, i cui confini risultano:

a Nord Comune di Terni;

ad Est e Sud strada di lottizzazione ;

ad Ovest altra ditta.

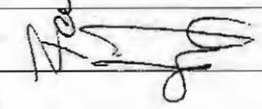
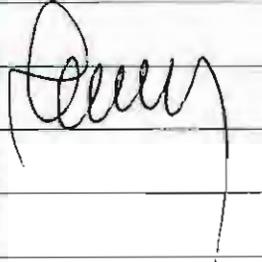
distinto al Nuovo Catasto Terreni della Provincia di Terni, al **Foglio 81 particella n. 235**, della superficie complessiva di **mq. 4000**, identificata nel piano degli insediamenti produttivi della zona denominata Maratta-Ovest, cede in proprietà alla Soc. .... che accetta, il suddetto terreno, su cui possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati secondo le norme di Piano, della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio, in ordine alle dimensioni e alle destinazioni d'uso.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di cessione, si fa riferimento alla planimetria catastale e al tipo di frazionamento catastale approvato dall'UTE di Terni n. 1693 del 2.10.99 allegato al presente atto sotto la lettera E).

**Art. 2**

Il prezzo della presente cessione è stabilito ed accettato dalle parti in ragione di **Lit 186.860.800 (Euro 96.505,549)** comprensivo dei seguenti costi ed oneri:

1. Costo del terreno: Lit. 182.400.000

Federelli, G. Riva  
  


(comprensivo degli oneri di Urbanizzazioni Primarie);

2. Oneri di urbanizzazione secondaria: Lit. 4.460.800

Questa somma la Società ..... ha già pagato al Comune di Terni, giuste quietanze della Tesoreria Comunale n. 3542 del 12.11.97 per Lit. 93.388.800 e n. 2510 del 23.12.99 per Lit. 93.472.000.

**Art. 3**

Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte verrà trasferito alla parte acquirente non appena il presente atto sarà perfezionato ai sensi di legge.

**Art. 4**

La parte acquirente, nel dichiarare di aver preso visione del terreno destinato alle costruzioni, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi per il cantiere, gli eventuali approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc. si impegna a tenerne conto in sede di progettazione attraverso, se necessario, la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

Sarà cura della parte acquirente promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private o quant'altro dovesse intralciare i lavori di costruzione degli edifici.

Saranno altresì a carico della parte acquirente tutte le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti.

**Art. 5**

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla

Foto nella foto  
  




lottizzazione, di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto esecutivo delle stesse, approvato con deliberazione di G.C. con atto deliberativo n.3818 del 18/12/1995. e successive varianti ed integrazioni.

**Art. 6**

Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano ed in osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte acquirente si obbliga a presentare istanza di rilascio della Concessione Edilizia, relativa alla realizzazione della propria costruzione, entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione dell'area oggetto di intervento;
- b) di ritirare la Concessione Edilizia entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione del Comune di nulla osta al rilascio della concessione stessa;
- c) di iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro **12** (dodici) mesi dalla data di rilascio della Concessione Edilizia e comunque entro i termini indicati dall'art. 4 della legge n. 10/78; eventuali proroghe del termine di inizio lavori possono essere concesse dal Sindaco in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della parte acquirente, appositamente documentati e su istanza della stessa;
- d) i lavori dovranno essere ultimati entro i termini stabiliti dalla Concessione Edilizia compresi quelli inerenti le opere di sistemazione dell'area oggetto di intervento.

*F. G. ed. L. P. P. P.*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

L'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, fermi restando gli adempimenti

che competono al titolare della Concessione Edilizia secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Terni.

**Art. 7**

L'inosservanza dei termini di presentazione della istanza di Concessione Edilizia e del ritiro della stessa, nonché d'inizio dei lavori, quali possono risultare anche a seguito di eventuali proroghe, comporta la risoluzione di pieno diritto del contratto giusto l'art. 7 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 09/01/1995.

Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di corrispettivo, senza alcun interesse, salvo una quota pari al 20% del corrispettivo stesso che tratterrà a titolo di penale, soltanto dopo che il recupero del terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari.

La mancata realizzazione dell'intervento convenzionato nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione del contratto.

Il Comune notificherà alla controparte la contestazione della inadempienza motivo della risoluzione e della volontà di risolvere il contratto, concedendo un termine breve e perentorio per eventuali comunicazioni giustificative dei ritardi.

**Art. 8**

In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente art. 7 e degli art. 7 e 8 del Regolamento, il contratto di cessione venga risolto, il terreno, unitamente agli edifici ed opere sullo stesso insistenti, rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune che tratterrà una somma pari al 20% del corrispettivo, come previsto dal precedente art. 6, salvo i maggiori danni.

Successivamente alla stipula con altro soggetto del contratto di cessione

*Handwritten signature and stamp:*  
Stamp: *Comune di Terni*  
Signature: *[Handwritten signature]*

degli immobili, le opere e/o gli edifici parzialmente realizzati saranno oggetto di indennizzo alla Ditta inadempiente da parte del Comune, sulla base di una stima peritale compiuta preventivamente da due tecnici nominati rispettivamente dalla stessa Ditta e dal Comune.

Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

#### **Art. 9**

E' vietata la cessione di terreni non edificati salvo nel caso previsto dall'art. 5 del Regolamento.

La vendita dei terreni non edificati di cui all'art. 5 del Regolamento e quelli parzialmente edificati potrà avvenire solamente a seguito di parere favorevole espresso dal Comune su istanza della parte acquirente.

La vendita e la locazione anche parziale degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di Piano, salvo quanto previsto dall'art. 5 del Regolamento per la cessione e concessione delle aree più volte citato.

#### **Art. 10**

La parte acquirente in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato obbligatoriamente e preventivamente reso abitabile e/o agibile, si obbliga per se e suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo criteri di seguito specificati.

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:

- a) valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato vigenti al momento della perizia di beni simili o comparabili;
- b) costo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di

Foto: nelli  
KTR





**Art 12**

Le parti fanno espresso richiamo alle norme del Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad Insedimenti Produttivi approvato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 09/01/1995.

**Art. 13**

Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dagli articoli. 7 ed 8 del citato Regolamento, consisteranno nella nullità di qualsiasi patto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle del presente atto e nel pagamento di una penale non inferiore a Lit. 5.000.000.

La determinazione dell'importo esatto della penale compete alla Giunta Comunale.

Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, che sia in contrasto con le previsioni di Piano, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.

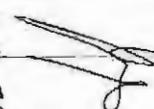
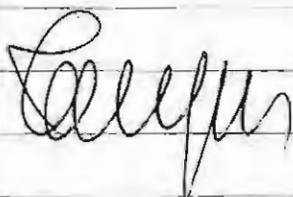
Nei casi di persistenti e gravi violazioni ed inadempienze, il Comune avrà diritto di chiedere la risoluzione del presente contratto e di acquisire tutta la proprietà (area, fabbricato e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% (settantacinque per cento) del valore di stima determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Terni.

**Art. 14**

Le disposizioni degli artt. 7 e 12 si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte acquirente ai sensi dell'Art. 5 del vigente Regolamento.

**Art. 15**

In conformità dell'art. 16 del Regolamento approvato con delibera di C.C.

Fabianelli, L. P. 10  
  




n. 5 del 9/1/95, devono intendersi salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti di Credito e/o le società di Leasing che finanzieranno, con erogazioni ad utilizzo controllato, investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economico-produttive.

In tale caso gli Istituti di Credito medesimi e/o le società di Leasing potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle garanzie acquisite per la tutela ed il recupero dei propri crediti. Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area ceduta in proprietà dal Comune di Terni, fermo restando l'utilizzazione degli immobili per le attività economico-produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche, secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano.

**Art. 16**

L'area è ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, così come l'ha ottenuta il Comune di Terni proprietario pieno ed esclusivo dell'area che fa parte del suo patrimonio indisponibile ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71.

**Art. 17**

Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente cessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

**Art. 18**

*Fabiani*  
*20/1/95*  
*[Signature]*

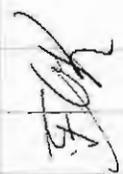


presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente contratto, la planimetria allegata al certificato di destinazione urbanistica vengono sottoscritti dai Signori Contraenti e da me Segretario rogante.

Questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia in fogli di carta bollata, occupa pagine intere undici e parte della dodicesima fin qui.

.....

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. F.', located on the right side of the page.

---

**TRIBUNALE DI TERNI**

CIVILE

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 7/2018*

*Esecuzione Forzata promossa da:*

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

Contro

.....

*Giudice : Dott.ssa Palmeri Ilaria*

*Custode Giudiziario : Dott.ssa Cardaio Elena*

**ELABORATO PERITALE**

**ALLEGATO**

**3**

**ESTRATTO DI MAPPA – VISURE CATASTALI – VISURE STORICHE PER IMMOBILE  
PLANIMETRIA CATASTALE – ELABORATO PLANIMETRICO**

*Tecnico incaricato: **ing. CONTESSA BARBARA***

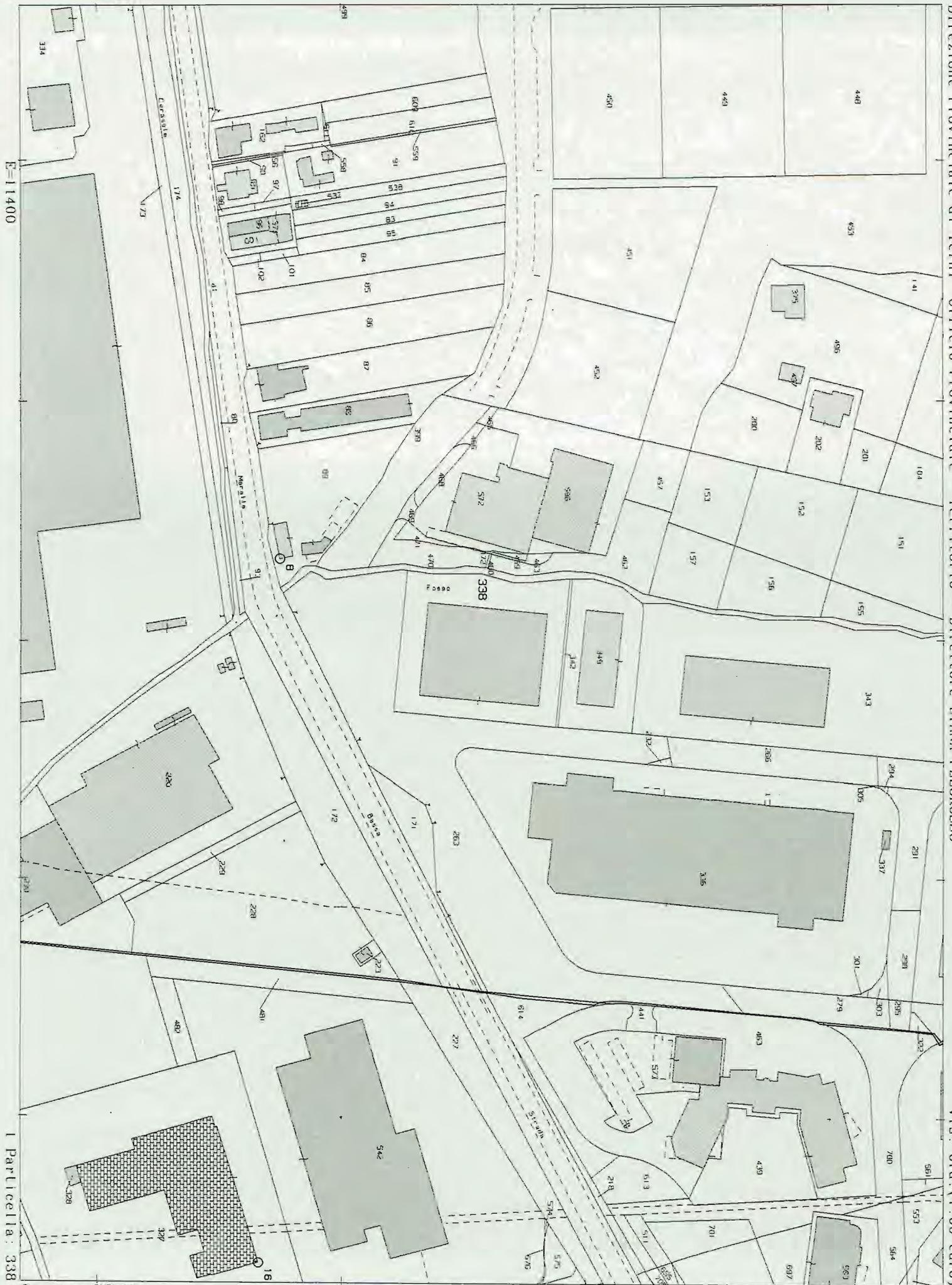
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Terni (TR), Piazza Dalmazia, 34*

*email: [barbara.contessa@ingpec.eu](mailto:barbara.contessa@ingpec.eu)*



E=11400

1 Particella: 338



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/05/2018 - Ora: 12.47.24 Fine  
Visura n.: T213343 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: LI17)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>	
	<b>Foglio: 81 Particella: 338 Sub.: 8</b>	

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		81	338	8	2		D/8				Euro 1.110,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA ARCHIMEDE piano: T;												
<b>Notifica</b> in corso con prot. TR0055677/2005 del 02/09/2005 <b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> -												

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 I			(I) Proprietà per I/I
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2008 protocollo n. TR0017372 Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 19382 Rogante: CAMPIONI Sede: TERNI Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE (n. 643.1/2009)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/05/2018 - Ora: 12.48.08 Fine  
Visura n.: T213814 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>81</b> Particella: <b>338</b> Sub.: <b>10</b>	

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	338	10	2		D/8				Euro 7.000,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. TR0149284 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78456.1/2014)
<b>Indirizzo</b>	VIA ARCHIMEDE piano: T-1;											
<b>Notifica</b>	in corso con prot. TR0055677/2005 del 02/09/2005											

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per l/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2008 protocollo n. TR0017372 Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 19382 Rogante: CAMPIONI Sede: TERNI Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE (n. 643.1/2009)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/05/2018 - Ora: 12.48.51 Fine  
Visura n.: T214283 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>	
	<b>Foglio: 81 Particella: 338 Sub.: 3</b>	

### Bene comune non censibile

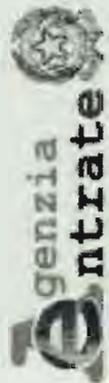
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	338	3								VARIAZIONE del 18/07/2014 protocollo n. TR0072500 in atti dal 18/07/2014 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 32913.1/2014)
<b>Indirizzo</b>	VIA ARCHIMEDE piano: T.											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2018

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.16.32 Segue

Visura n.: TR0015252 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: <b>L117</b> ) Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>81</b> Particella: <b>338</b> Sub.: <b>8</b> Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

### INTESTATO

I	..... con sede in <b>ORVIETO</b> .....	(1) Proprietà per 1/1
---	--	-----------------------

### Unità immobiliare dal 23/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>81</b>	<b>338</b>	<b>8</b>	<b>2</b>		<b>D/8</b>				<b>Euro 1.110,00</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. TR0149283 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78455.1/2014)
<b>Indirizzo</b>	in corso con prot. TR0055677/2005 del 02/09/2005											
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>81</b>	<b>338</b>	<b>8</b>	<b>2</b>		<b>D/8</b>				<b>Euro 1.110,00</b>	VARIAZIONE del 01/06/2005 protocollo n. TR0037098 in atti dal 01/06/2005 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2820.1/2005)
<b>Indirizzo</b>	, STRADA DI MARATTA piano: T;											
<b>Notifica</b>	<b>TR0055677/2005</b>				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>			



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2018

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.16.32 Fine

Visura n.: TR0015252 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	81	338	8	2	Zona	C/3	4	178 m <sup>2</sup>		Euro 468,84	COSTITUZIONE del 04/06/2004 protocollo n. TR0043308 in atti dal 04/06/2004 COSTITUZIONE (n. 1086.1/2004)
Indirizzo: STRADA DI MARATTA piano: T;												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)												

## Situazione degli intestati dal 30/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	..... con sede in ORVIETO		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2008 protocollo n. TR0017372 Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 19382 Rogante: CAMPIONI Sede: TERNI Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE (n. 643.1/2009)			

## Situazione degli intestati dal 23/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	..... con sede in ORVIETO		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/12/2008
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 143103 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8672.1/2004)			

## Situazione degli intestati dal 04/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	..... con sede in TERNI		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 23/11/2004
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 04/06/2004 protocollo n. TR0043308 in atti dal 04/06/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1086.1/2004)			

Unità immobiliari n. 1

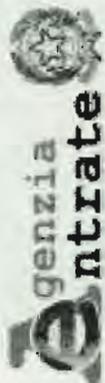
Tributi erariali: Euro 1,00

Ricevuta n. 5117

Visura ordinaria

Richiedente: CONTESSA ING. BARBARA X TRIBUNALE DI TERNI ES. 7/2018

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2018

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.27.35 Segue

Visura n.: TR0015263 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: L117) Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>81</b> Particella: <b>338</b> Sub.: <b>10</b> Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

## INTESTATO

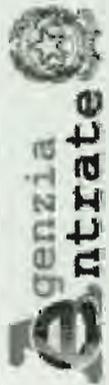
..... con sede in ORVIETO ..... (1) Proprietà per 1/1

### Unità immobiliare dal 23/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	338	10	2		D/8				Euro 7.000,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. TR0149284 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78456.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA ARCHIMEDE piano: T-1;										
<b>Notifica</b>		in corso con prot. TR0055677/2005 del 02/09/2005				<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	338	10	2		D/8				Euro 7.000,00	VARIAZIONE del 01/06/2005 protocollo n. TR0037101 in atti dal 01/06/2005 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2822.1/2005)
<b>Indirizzo</b>		, STRADA DI MARATTA piano: T-1;										
<b>Notifica</b>		TR0055677/2005				<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2018

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.27.35 Segue

Visura n.: TR0015263 Pag. 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	338	10	2		D/8				Euro 3.120,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/07/2004 protocollo n. TR0049999 in atti dal 01/07/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2058.1/2004)
Indirizzo Annotazioni												
, STRADA DI MARAITA piano: T-1; classamento proposto (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	338	10	2		D/8				Euro 10.127,50	COSTITUZIONE del 04/06/2004 protocollo n. TR0043308 in atti dal 04/06/2004 COSTITUZIONE (n. 1086.1/2004)
Indirizzo Annotazioni												
, STRADA DI MARAITA piano: T-1; classamento proposto (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 30/12/2008

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2008 protocollo n. TR0017372 Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 19382 Rogante: CAMPIONI Sede: TERNI Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE (n. 643.1/2009)	

### Situazione degli intestati dal 23/11/2004

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/12/2008
DATI DERIVANTI DA	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 143103 Rogante: SBROLLI FULVIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8672.1/2004)	

### Situazione degli intestati dal 04/06/2004

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 23/11/2004
DATI DERIVANTI DA	
COSTITUZIONE del 04/06/2004 protocollo n. TR0043308 in atti dal 04/06/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1086.1/2004)	



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.27.35 Fine

Visura n.: TR0015263 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2018

Unità immobiliari n. 1

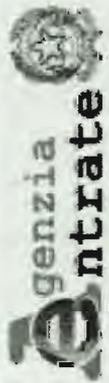
Ricevuta n. 5127

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CONTESSA ING. BARBARA X TRIBUNALE DI TERNI N.7-2018**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.28.30 Fine

Visura n.: TR0015265 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> ( Codice: <b>L117</b> ) Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>81</b> Particella: <b>338</b> Sub.: <b>3</b> Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

### Bene comune non censibile dal 18/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>81</b>	<b>338</b>	<b>3</b>								VARIAZIONE del 18/07/2014 protocollo n. TR0072500 in atti dal 18/07/2014 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 32913.1/2014)
Indirizzo: VIA ARCHIMEDE piano: T;												

### Bene comune non censibile dal 04/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>81</b>	<b>338</b>	<b>3</b>								COSTITUZIONE del 04/06/2004 protocollo n. TR0043308 in atti dal 04/06/2004 COSTITUZIONE (n. 1086.1/2004)
Indirizzo: , STRADA DI MARATTA piano: T;												

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 5127

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CONTESSA ING. BARBARA X TRIBUNALE DI TERNI N.7-2018**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0043308 del 04/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Di Maratta

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 81

Particella: 338

Subalterno: 8

Compilata da:  
Carloni Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 1068

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H 6.70



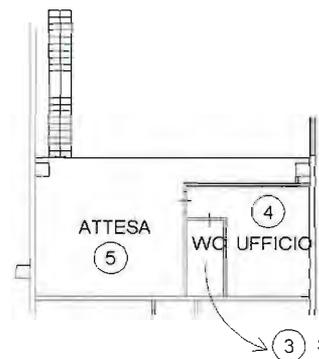
Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/03/2018 - Comune di TERNI (L117) - Foglio 81 Particella 338 - Subalterno 8  
VIA ARCHIMEDE piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

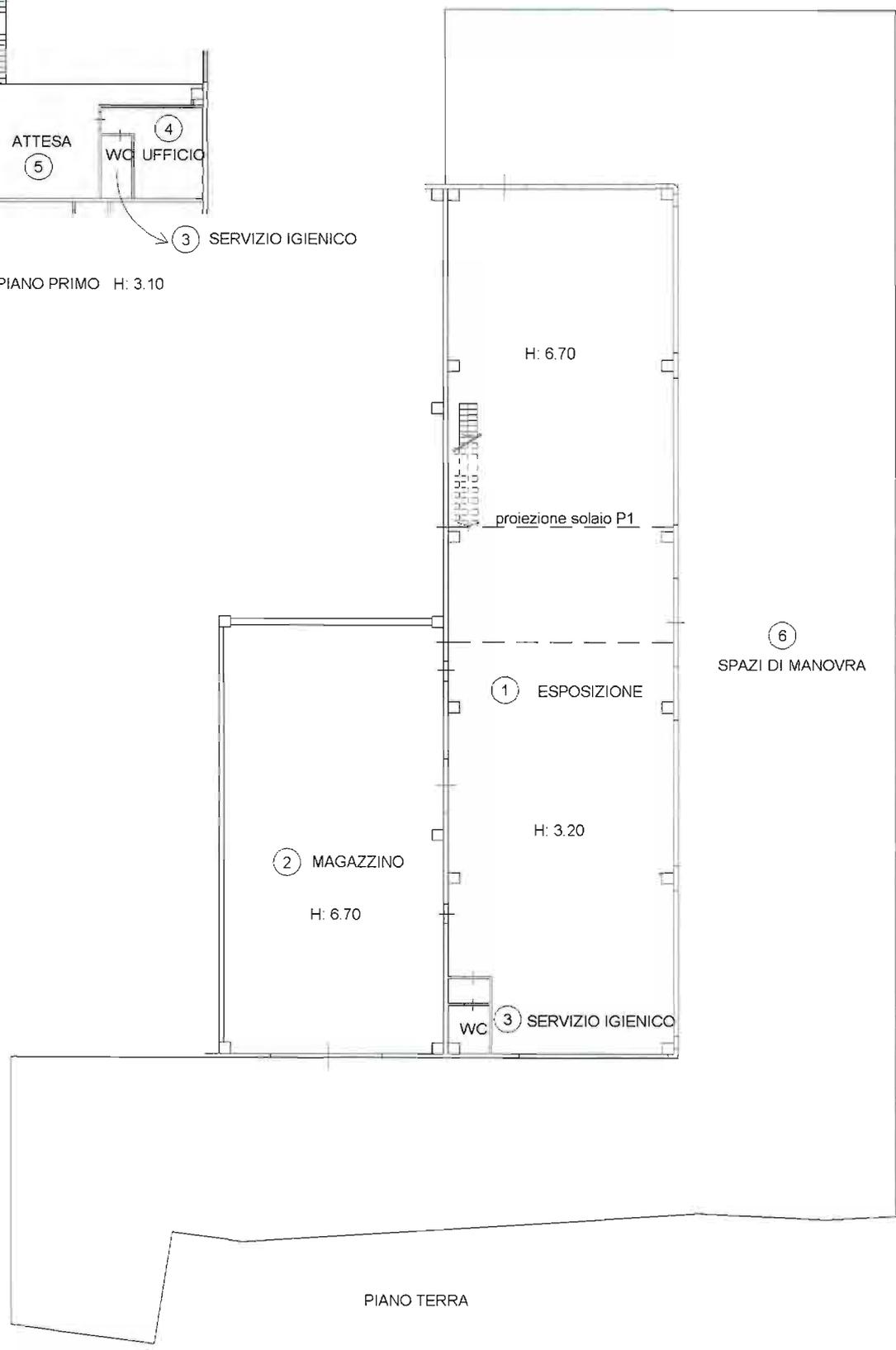
Compilata da:  
 Carloni Stefano  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Terni N. 1068

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 81  
 Foglio: 81  
 Particella: 338  
 Subalterno: 10

Declarazione protocollo n. TR0049999 del 01/07/2004  
 Particella 338 - Subalterno 10 >  
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Terni  
 Strada Di Maratta  
 civ.  
 Terni  
 Ufficio provinciale di  
 Catasto Fabbricati  
 Agenzia del Territorio



PIANO PRIMO H: 3.10



PIANO TERRA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Porrazzini Massimiliano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni N. 00878

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**

**Ufficio Provinciale di  
Terni**

Comune di Terni

Protocollo n. TR0072500 del 18/07/2014

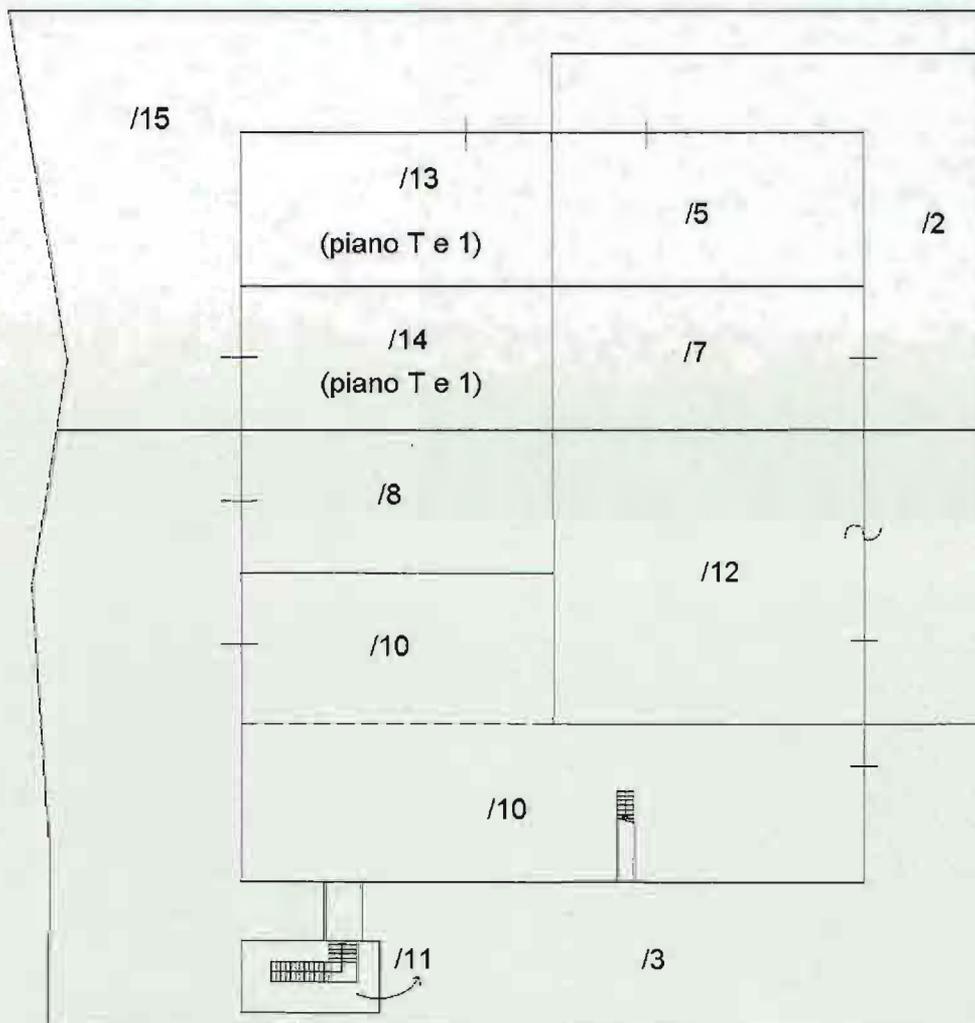
Sezione: Foglio: 81

Particella: 338

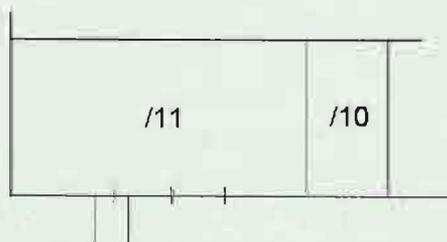
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

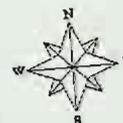
Scala 1 : 500



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/03/2018 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 81 Particella: 338 - Elaborato planimetrico

Direzione Provinciale di Terni  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: TERNI  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio 81	Particella 338	Tipo mappale	del:	
<b>TERNI</b>						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via archimede		T			BCNC AI SUB 5 E 7 - SPAZI DI MANOVRA
3	via archimede		T			BCNC AI SUB 8 E 10 - SPAZI DI MANOVRA
4						SOPPRESSO
5	via archimede		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
6						SOPPRESSO
7	via archimede		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
8	via archimede		T			ATTIVITA' COMMERCIALE CONCESSIONARIO AUTO (D8)
9						SOPPRESSO
10	via archimede		T-1			ATTIVITA' COMMERCIALE CONCESSIONARIO AUTO (D8)
11	via archimede		T-1			UFFICIO, CORTE ESTERNA
12	via archimede		T			ATTIVITA' COMMERCIALE (D8)
13	via archimede		T-1			ATTIVITA' COMMERCIALE (D7)
14	via archimede		T			ATTIVITA' COMMERCIALE (D8)
15	via archimede		T			BCNC AI SUB 13 E 14 - SPAZI DI MANOVRA

Visura ordinaria

Richiedente: **CONTESSA ING.BARBARA**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria