
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Cassa di Risparmio dell'Umbria S.p.A.

N. Gen. Rep. **000253/15**

Giudice **Dr. Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario **Dr. Matteo Morganti**

1

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356981
Fax: 07441921133
Email: m.ubaldi@m5studio.it
Pec: marco.ubaldi@geopec.it

**Beni in Terni (Terni) Strada di Pantano n. 24
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. La società OMISSIScon sede in Terni risulta essere proprietaria per la quota di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto all'interno di un complesso industriale-artigianale sito in Terni (Terni), Strada di Pantano, 24, identificato con la p.lla 531 sub 2 del foglio 100 del Comune di Terni.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo sviluppatosi in un unico livello e facente parte di un fabbricato ad uso opificio, per attività artigianale e deposito materiali.

La struttura portante dell'immobile è a pilastri e travi a doppia pendenza in cemento armato prefabbricato, copertura a tetto in pannelli di cemento armato prefabbricato con manto in lastre ondulate in fibro cemento, le tamponature sono prefabbricate in C.A., mentre le finiture interne sono tipiche dei fabbricati ad uso residenziale.

L'unità immobiliare ad uso residenziale di cui è porzione il fabbricato, posta al piano primo è così articolata: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni con annessa terrazza.

La suddetta unità immobiliare è accessibile da piano terra mediante agevole scala interna posta ovest del fabbricato, e da un ingresso comune anche alla zona uffici dell'opificio di cui al "punto B", l'altezza interna è di 2,75 m.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 121,35**, mentre la terrazza ha una superficie di **mq 37,64**.

Al catasto Fabbricati il **fg. 100 p.lla 531 sub 2** zona cens. 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 6 vani, mq 144, rendita € 325.37 deriva da variazione del 09/11/2015, inserimento dati in visura; ex fg. 100 p.lla 531 sub 2 per variazione del 22/04/1992 n. 827.1/1992 in atti dal 29/05/1997 AMPLIAMENTO; ex fg. 100 p.lla 531 sub 2 per variazione della destinazione del 04/06/1988 n. 2639B/1988 in atti dal 05/01/1989; ex fg. 100 p.lla 531 sub 2 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni **fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 1689** deriva da tipo mappale del 19/06/2012 n. 75001.1/2012 in atti dal 19/06/2012 (prot. n. TR0075001) presentato il 19/06/2012; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 1689 per frazionamento del 19/06/2012 n. 75001.1/2012 in atti deal 16/06/2012 (prot. n. TR0075001) presentato il 19/06/2012, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg.100 p.lle 444 e 973, inoltre sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lle 1036,1037,1038,1039,1040,1041; ex fg.100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 2599 per tipo mappale del 16/05/2007 n.97284.1/2007 in atti dal 16/05/2007 (prot. n. TR0097284), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg.100 p.lle 855 e 858, inoltre sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lle 892,893,894,895; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 2599 per tipo mappale del 05/03/1992 n.301.1/1992 in atti dal 23/03/1992; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano mq 2599 per variazione d'ufficio del 16/03/1992 n.314.1/1992 in atti dal 23/03/1992 T.M. 301/92; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 2620 per variazione d'ufficio del 16/03/1992 n.313.1/1992 in atti dal 23/03/1992 T.M. 859/87; ex fg. 100 p.lla 531, di mq 2620, per frazionamento n. 7385 in atti dal 26/04/1989, sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lle 444 e 532; ex fg. 100 p.lla 444 di mq 6980, per frazionamento del 19/06/1981 n. 15686 in atti dal 30/11/1986, sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lla 418; ex fg. 100 p.lla 418, di mq 13720, per frazionamento del 19/06/1981 n. 15686 in atti dal 30/11/1986, sono stati variati i seguenti immobili: ex fg. 100 p.lla 82; ex fg. 100 p.lla 82 di mq 15710 da impianto meccanografico del 31/01/1971.

B. La società OMISSIScon sede in Terni risulta essere proprietaria per la quota di 1/1 di un opificio sito in Terni (Terni), Strada di Pantano, 24, identificato con la p.lla 531 sub 5 del foglio 100 del Comune di Terni.

N.B.: L'originario pignoramento immobiliare insiste sulla p.lla 531 sub 4 del fg. 100 che a seguito della variazione catastale del 22/06/2012 n. 5354.1/2012 in atti dal 22/06/2012 (prot. n. TR0077141) è stato soppresso e ha costituito l'attuale sub 5.

Trattasi di un fabbricato artigianale ad uso opificio con struttura portante a pilastri e travi a doppia pendenza in cemento armato prefabbricato, copertura a tetto in pannelli di cemento armato prefabbricato con manto in lastre ondulate in fibro cemento, tamponature prefabbricate in C.A e finiture interne tipiche dei fabbricati a destinazione artigianale.

Il fabbricato ad uso opificio per attività produttiva e deposito materiali con annessa zona direzionale risulta essere elevato di due piano fuori terra così composti:

- Al piano terra due ampi locali di forma rettangolare fra loro comunicanti ad uso deposito materiali e servizi, mentre la parte direzionale è costituita da tre ampi uffici con annessi servizi, tettoia nel lato ovest e 2 corti esclusive ad uso viabilità pedonale e carrabile, giardino e movimentazione posti ai lati est e ovest del fabbricato;

- Al piano secondo un soppalco.

Gli accessi al suddetto opificio avvengono dal lato ovest, dalla corte di pertinenza esclusiva, mediante vari accessi autonomi alle zone uffici e deposito, sia da un accesso comune con l'immobile ad uso residenziale di cui al "punto A".

L'accesso carrabile alla suddetta corte esclusiva avviene dalla via principale Strada di Pantano passando per la strada che insiste sulle p.lle 1038 e 967 di proprietà della società esecutata e non oggetto del presente pignoramento.

Dal lato est si accede mediante porta di accesso al deposito dalla corte p.lla 1036 in proprietà di terzi, ove grava una servitù di passaggio a favore del compendio immobiliare in oggetto.

L'immobile sviluppa una superficie lorda, per la parte deposito materiali di **mq 684,50**, per la parte uffici una superficie lorda complessiva di **mq 155,40**, il soppalco una superficie lorda di **mq 28,85**, la tettoia una superficie di **mq 37,50**, mentre le corti esclusive una superficie di **mq 651,00** quella posta al lato ovest e **mq 162,00** quella posta nel lato est.

N.B.: Catastalmente il sottoscritto evidenzia l' esistenza della p.lla 531 sub 3 del fg. 100 (Strada di Pantano 24 P.T.) che risulta essere bene comune non censibile alle p.lle 531 sub 2 e 5 del fg. 100 oggetto della presente esecuzione.

Al catasto fabbricati **Fg. 100 p.lla 531 sub 5, Z.C. 2, Cat. D/1, Rendita € 6.868,00**, per variazione nel classamento del 10/04/2013 n.4941.1/2013 in atti dal 10/04/2013 (prot. n. TR0026695) variazione di classamento; ex fg. 100 p.lla 531 sub 5, per divisione del 22/06/2012 n.5354.1/2012 in atti dal 22/06/2012 (prot. n. TR0077141) divisione; ex fg. 100 p.lla 531 sub 4, variazione nel classamento del 28/10/2008 n.6489.1/2008 in atti dal 28/10/2008 (prot. n. TR0157178) variazione del classamento; ex fg. 100 p.lla 531 sub 4, per variazione del 11/03/2008 n. 1210.1/2008 in atti dal 11/03/2008 (prot. n. TR0036441) ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni; ex fg. 100 p.lla 531 sub 1, per variazione del 22/04/1992 n. 826.1/1992 in atti dal 29/05/1997 ampliamento; ex fg. 100 p.lla 531 sub 1 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni **fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 1689** deriva da tipo mappale del 19/06/2012 n. 75001.1/2012 in atti dal 19/06/2012 (prot. n. TR0075001) presentato il 19/06/2012; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 1689 per frazionamento del 19/06/2012 n. 75001.1/2012 in atti deal 16/06/2012 (prot. n. TR0075001) presentato il 19/06/2012, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg.100 p.lle 444 e 973, inoltre sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lle 1036,1037,1038,1039,1040,1041; ex fg.100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 2599 per tipo mappale del 16/05/2007 n.97284.1/2007 in atti dal 16/05/2007 (prot. n. TR0097284), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg.100 p.lle 855 e 858, inoltre sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lle 892,893,894,895; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 2599 per tipo mappale del 05/03/1992 n.301.1/1992 in atti dal 23/03/1992; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano mq 2599 per variazione d'ufficio del 16/03/1992 n.314.1/1992 in atti dal 23/03/1992 T.M. 301/92; ex fg. 100 p.lla 531 Ente Urbano di mq 2620 per variazione d'ufficio del 16/03/1992 n.313.1/1992 in atti dal 23/03/1992 T.M. 859/87; ex fg. 100 p.lla 531, di mq 2620, per frazionamento n. 7385 in atti dal 26/04/1989, sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lle 444 e 532; ex fg. 100 p.lla 444 di mq 6980, per frazionamento del 19/06/1981 n. 15686 in atti dal 30/11/1986, sono stati variati i seguenti immobili: fg. 100 p.lla 418; ex fg. 100 p.lla 418, di mq 13720, per frazionamento del 19/06/1981 n. 15686 in atti dal 30/11/1986, sono stati variati i seguenti immobili: ex fg. 100 p.lla 82; ex fg. 100 p.lla 82 di mq 15710 da impianto meccanografico del 31/01/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica per l'industria, l'artigianato ed il commercio (normale), la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, buona risulta la viabilità di collegamento con le principali arterie Nazionali, Regionali e Provinciali.
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole e zone per l'industria, l'artigianato ed il commercio
- Collegamenti pubblici (km): autobus (1km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai titolari della ditta intestataria "OMISSIS s.r.l. di OMISSIS Marco & C" e dai suoi famigliari, ad eccezione della porzione di fabbricato evidenziata in colore giallo nell' allegato (Cfr allegato n. 5) CONTRATTO DI LOCAZIONE della società OMISSIS con sede in Terni a favore della società OMISSIS & OMISSIS Costruzioni s.r.l. con sede in Terni, stipulato in data 01/06/2015 per la durata di 6 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

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

Visura Ipotecaria Ventennale effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativa alle consistenze immobiliari site in Comune di Terni(TR) e censite:

- **F.100 part.531 sub.2**, z.c.2, cat A/2, cl.5. 6 vani, mq 144, Strada di Pantano n.24, piano 1, risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **F.100 part.531 sub.5**, z.c. 2, cat D/1, Strada di Pantano n.24, piano T, deriva per divisione del 22/06/2012 dal **F.100 part.531 sub.4**, che deriva per variazione del 11/03/2008 dal F.100 part.531 sub.1, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **F.100 part.531**, ENTE URBANO, mq 1689, deriva per frazionamento n.7385 in atti dal 26/04/1989 dal F.100 part.444, che deriva per frazionamento del 19/06/1981 dal F.100 part.418, che deriva per frazionamento del 19/06/1981 dal F.100 part.82, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.399 del 10/04/1997: A favore della CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A., con sede in Terni, contro i Sig.ri OMISSIS FRANCO e OMISSIS SANDRA per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto a rogito del Not. L.Clericò di Terni in data 08/04/1997 rep.86857 per un totale di € 1.125.000.000 di cui capitale € 450.000.000 per la durata di 10 anni.

IMMOBILI: Tra gli altri, siti in Comune di Terni (TR) e censiti al:

- F.100 part.531/1, M.
- F.100 part.531/2, A.
- F.100 part.531, T.

IPOTECA VOLONTARIA n.1330 del 11/06/2008: A favore della CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A., con sede in Terni, contro il Sig. OMISSIS FRANCO per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto a rogito del Not. F.Clericò di Terni in data 06/06/2008 rep.6442 per € 600.000,00 di cui capitale € 400.000,00 per la durata di 15 anni.

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

- F.100 part.531/4, D/1.
- F.100 part.531/2, A/2.

4

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO FORMALITA' n. 7308 del 10/11/2015: Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 05/10/2015 rep.3410, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. con sede in Terni, contro la Soc. OMISSIS S.R.L. DI OMISSIS MARCO E C., con sede in Terni, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: siti in Comune di Terni e censiti al:

F.100 part.531/4, D1.
F.100 part.531/1, A2.

N.B.: Nel quadro D viene evidenziato che il sub.4 è stato soppresso e che ha dato origine al F.100 part.531 sub.5 e 1036/1.

4.2.3. Altre trascrizioni:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO n.4589 del 24/06/2008: A favore e contro del Sig. OMISSIS FRANCO e della Soc. AGRILEASING-BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE-S.P.A., con sede in Roma, come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Not. Pasqualini Gian Luca di Terni in data 28/05/2008 rep.54070.

IMMOBILI: tra i numerosissimi altri sito in Comune di Terni il terreno distinto al:

- F.100 part.531, T.

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO n.8935 del 27/11/2012 (Servitù di passaggio pedonale e carrabile): A favore della Soc. OMISSIS S.R.L. DI OMISSIS MARCO & C., con sede in Terni, per F.100 part.531, contro la Soc. OMISSIS S.R.L., con sede in Terni, per F.100 part.892, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto a rogito del Not F.Clericò di Terni in data 20/11/20012 rep.13334.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 02/05/2016

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalla visione degli elaborati grafici di progetto reperiti presso l'archivio del Comune di Terni si rileva che l'ultima Concessione Edilizia in Variante rilasciata prot. n. 30813 in data 26/09/1992, presenta:

- 1) Internamente si rileva l'assenza di parte delle tramezzature degli uffici al piano terra lato sud ovest;
- 2) Realizzazione di una tettoia con sovrastante terrazzo posta nel lato ovest del fabbricato a cui si accede dall'abitazione al piano primo.

Oneri totali: Per sanare la suddetta difformità necessita presentare:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria costi stimati in € 1167,20 oltre € 1200,00 di compensi oltre IVA ed oneri come per legge.**
- **C.I.L.A. in Sanatoria con costi stimati in € 1000,00 oltre € 800,00 per compensi oltre IVA ed oneri come per legge.**

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Dal confronto tra la planimetria catastale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Catasto, e lo stato dei luoghi si rileva:

- 1) Diversa distribuzione interna degli uffici al piano terra lato sud ovest;
- 2) Individuazione interna di una C.T. non presente allo stato dei luoghi;
- 3) Individuazione di una tettoia posta nel lato est del fabbricato non presente allo stato dei luoghi;
- 4) Realizzazione di un piano soppalco superiore agli uffici posti nel lato nord est del fabbricato;
- 5) Realizzazione di una terrazza accessibile dall'unità immobiliare ad uso residenziale posta sopra la tettoia lato ovest.

Oneri totali: € 1500,00 per le operazioni Do.c.f.a e tipo mappale oltre oneri catastali per presentazione pratiche catastali di € 260,00 il tutto oltre IVA e oneri per legge.

5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. il sottoscritto in data 16/05/2015, ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

Il Tribunale di Terni ha rilasciato il certificato in data 16/05/2015 con il riepilogo dei procedimenti pendenti (Cfr allegato n. 8)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In proprietà di:

- **OMISSIS S.R.L. DI OMISSIS MARCO & C.**, con sede in Terni per la quota di 1/1 di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS FRANCO** nato a Narni il 02/04/1956.

Per formalità n.2030 del 18/04/1985 (Compravendita): Con atto a rogito Not. Pierluigi Jorio di Terni, in data 16/03/1985 rep.18453, la Soc. OMISSIS, vendeva a favore del Sig. OMISSIS FRANCO che ha acquistato un appezzamento di terreno di mq 2620, sito in Terni distinto al N.C.T. di detto Comune al F.100 part.531(già 444/b).

Ai sensi della Legge 19.5.1975 n.151 l'acquirente ha dichiarato di essere coniugato con la Sig.ra OMISSIS SANDRA, e di trovarsi con la stessa in regime patrimoniale di comunione dei beni, ma che quanto acquistato con il suddetto atto è

escluso dalla comunione stessa ai sensi della lettera D-Art.179 del Codice Civile, trattandosi di bene destinato all'esercizio della propria attività artigianale.

Per formalità n.5496 del 01/07/2011 (Conferimento in Società): Con atto a rogito Not. V.Clericò di Terni, in data 27/06/2011 rep.13334, il Sig. OMISSIS FRANCO conferiva per la quota di 1/1 di piena proprietà, alla Soc. OMISSIS S.R.L., con sede in Terni, tra gli altri l'immobili siti in Comune di Terni censiti al F.100 part.531 sub.2 (A2) e F.100 part.531 sub.4 (D1).

Per formalità n.8933 del 27/11/2012 (Atto di conferma): Con atto a rogito del Not. F.Clericò di Terni in data 20/11/2012 rep.13334, a favore della Soc. OMISSIS S.R.L., con sede in Terni, contro il Sig. OMISSIS FRANCO, per la quota di 1/1 di piena proprietà, con cui veniva confermato l'atto trascritto alla formalità n.5496 del 01/07/2011. IMMOBILI: siti in Comune di Terni e censiti al F.100 part.531 sub.2 (A2) e F.100 part.531 sub.5 (D1).

Per formalità n. 8934 del 27/11/2012 (Atto di scissione di Società): Con atto a rogito del Not. F.Clericò di Terni in data 20/11/2012 rep.13334, a favore della Soc. OMISSIS S.R.L. DI OMISSIS MARCO & C., contro la Soc. OMISSIS S.R.L., con sede in Terni, per la quota di 1/1 di piena proprietà, tra gli altri l'immobili siti in Comune di Terni e censiti al F.100 part.531 sub.2 (A2) e F.100 part.531 sub.5 (D1).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato nella sua consistenza originaria è stato edificato in comunione con l'edificio confinante proprietà Meriziola con Concessione Edilizia prot. n. 3505 del 09/07/1985 per la realizzazione di un capannone industriale ad uso magazzino al voc Pantano.

Successivamente è stato oggetto delle seguenti varianti:

- Concessione Edilizia in Variante al progetto originario (di cui al punto 1), prot.34742 rilasciata in data 25/09/1986;
- Concessione Edilizia in Variante al progetto originario e alla variante (di cui al punto 1 e 2), prot.21738 rilasciata in data 21/06/1988;
- Concessione Edilizia per ampliamento prot.43028 rilasciata in data 22/12/1989;
- Concessione Edilizia in Variante prot. 15392 del 30/05/1990;
- Concessione Edilizia in Variante all' ampliamento (di cui al punto 4) prot. n. 52744/90 rilasciata in data 06/02/1991;
- Concessione Edilizia in Variante all' ampliamento (di cui al punto 4) prot. n. 30813 rilasciata in data 26/09/1992.

6

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore vigente approvato con DCC n. 307 del 15/12/2008 dal Comune di Terni, il suddetto immobile nel suo complesso ricade in: "Art.80" - **Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)**

1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq.

2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.

3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni:

- a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio;
- b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq.

4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:

- a) Attività assistenziali (ambulatori);
- b) Istruzione, formazione, convegnistica;
- c) Attività sportive (palestre, circoli sportivi);
- d) Pubblici esercizi (mense, ristoranti, bar);
- e) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali).

5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
- b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di 8 ml., che potrà ridursi a 5 ml. per le costruzioni civili e comunque nel rispetto DM 2 Aprile 1968 n.1444 e dell'art. 29 comma

- 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992;
- c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR 31/97 e s.m.i., dall'art.5 del DM 2 Aprile 1968 n.1444;
- d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq.; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. nei lotti inferiori a mq.1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150. qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.
6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444.
7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine, nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml. 5.
8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art.33 e 34.
9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc2 sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.
10. Nei cambiamenti di destinazione d'uso da industria ed artigianato a commercio devono essere verificati gli standards urbanistici per spazi pubblici e per parcheggi.
11. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere collocati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art. 26 della LR 31/97 e s.m.i.. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml.1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.
12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.
13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

Immobilie di cui al punto A:

Destinazione	Parametro	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento (P.1)	Sup. reale lorda	121,35	1,00	121,35
Terrazzo (P.1)	Sup. reale lorda	37,64	0,25	9,41
	Sup. reale lorda	158,99		130,76

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pannelli prefabbricati in c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto, materiale: pannelli prefabbricati in c.a. condizioni: non rilevabili.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre ondulate in fibro cemento, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli prefabbricati in C.A. coibentazione: inesistente, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres ceramico e gres porcellanato in bagno, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in maiolica, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile. tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: split a muro, condizioni: discrete. Riferito limitatamente alla zona notte e al soggiorno. Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sotto traccia, tensione: 220V-380V, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabili
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Immobile di cui al punto B:

Destinazione	Parametro	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Opificio – Deposito materiali (P.T)	Sup. reale lorda	684,50	1,00	684,50
Zone Uffici (P.T.)	Sup. reale lorda	155,40	1,00	155,40
Soppalco	Sup. reale lorda	28,85	0,50	14,42
Tettoia (P.T.)	Sup. reale lorda	37,50	0,25	9,38
Corte lato ovest	Sup. reale lorda	651,00	0,05	32,55
Corte lato est	Sup. reale lorda	162,00	0,05	8,10
	Sup. reale lorda	1.719,25		904,35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pannelli prefabbricati in c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto, materiale: pannelli prefabbricati in c.a. condizioni: non rilevabili.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestrate a nastro, materiale: ferro, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente alla zona deposito materiali. Tipologia: scorrevole e a doppia anta battente, materiale: metallo, condizioni: discrete. Riferito limitatamente alla zona uffici.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente alla zona uffici.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre ondulate in fibro cemento, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli prefabbricati in c.a. coibentazione: inesistente, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimentazione industriale, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente alla zona deposito materiali materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: sufficienti, Riferito limitatamente alla zona uffici.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a libro vetrato, accesso lato Est, materiale: metallo, condizioni: sufficienti. tipologia: portone sezionale, accesso lato Ovest, materiale: ferro, condizione: discrete. Riferito limitatamente alla zona deposito materiali. tipologia: portoncino blindato a vetri, accesso lato Est, materiale: metallo, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente alla zona uffici.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: uffici, materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: discrete.

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile.
tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: split a muro, condizioni: discrete. Riferito limitatamente alla zona notte e al soggiorno.
Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.

Elettrico: tipologia: sotto traccia, tensione: 220V-380V, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabili

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Nei casi in cui il bene oggetto di valutazione si presenta assai complesso nella sua costituzione, come per quanto concerne l'immobile in questione, è probabile che il mercato non offra informazioni che riguardino l'intero bene.

Per questi beni, in conseguenza della loro specificità, complessità ed eterogeneità d'uso, difficilmente risultano disponibili, informazioni di mercato che si riferiscono alla loro configurazione.

Viceversa le informazioni potrebbero essere disponibili se si decidesse di stratificare l'intero bene nelle parti che lo costituiscono e di valutarle separatamente.

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

Le fasi attraverso le quali viene effettuata una stima per valori unitari sono le seguenti: - stratificazione del bene (complesso) in porzioni omogenee; - rilevazione dei valori di scambio di beni che possono considerarsi analoghi alle singole porzioni omogenee; - valutazione e somma dei valori attribuiti alle singole parti.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

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

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; destinazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. E' bene precisare, che la successiva valutazione economica del bene in oggetto, tiene conto della congiuntura edilizia ed immobiliare concernente il settore delle costruzioni in Italia.

Le tendenze recenti del mercato immobiliare italiano dal punto di vista dei prezzi, dei canoni, sono certamente in sensibile ribasso.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio di Terni-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Terni (Cfr. allegato 6).

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

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità delle porzioni immobiliari da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

Si evidenzia che le superficie lorde sono state desunte in parte dalle planimetrie catastali, in parte dai progetti edilizi reperiti, ponderate con l'adozione di idonei coefficienti di ragguaglio.

8.3. Valutazione corpi

Immobile di cui al punto A:

Stima sintetica comparativa parimetrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1)	121,35	€ 900,00	€ 109.215,00
Terrazzo (P.1)	9,41	€ 900,00	€ 8.469,00
			€ 117.684,00

- Valore corpo:	€ 117.684,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€ 117.684,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 117.684,00

Immobile di cui al punto B:

Stima sintetica comparativa parimetrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Opificio – Deposito materiali (P.T)	684,50	€ 600,00	€ 410.700,00
Zone Uffici (P.T.)	155,40	€ 800,00	€ 124.320,00
Soppalco	14,42	€ 600,00	€ 8.652,00
Tettoia (P.T.)	9,38	€ 600,00	€ 5.628,00
Corte lato ovest	32,55	€ 600,00	€ 19.530,00
Corte lato est	8,10	€ 600,00	€ 4.860,00
			€ 573.690,00

- Valore corpo:	€ 573.690,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€ 573.690,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 573.690,00

10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento (P.1)	158,99	€ 117.684,00	€ 117.684,00
B	Opificio (P.T.-P.sopp.)	1.719,25	€ 464.785,50	€ 573.690,00
	Valore dell'intero lotto 1			€ 691.374,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 103.706,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.927,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 587.667,90

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

€ 581.740,70

Relazione lotto 001 creata in data 15/06/2016
Codice documento: 15-000253-001

L'Esperto
Geom. Marco Ubaldi





MODULARIO
F. sig. rend. 497

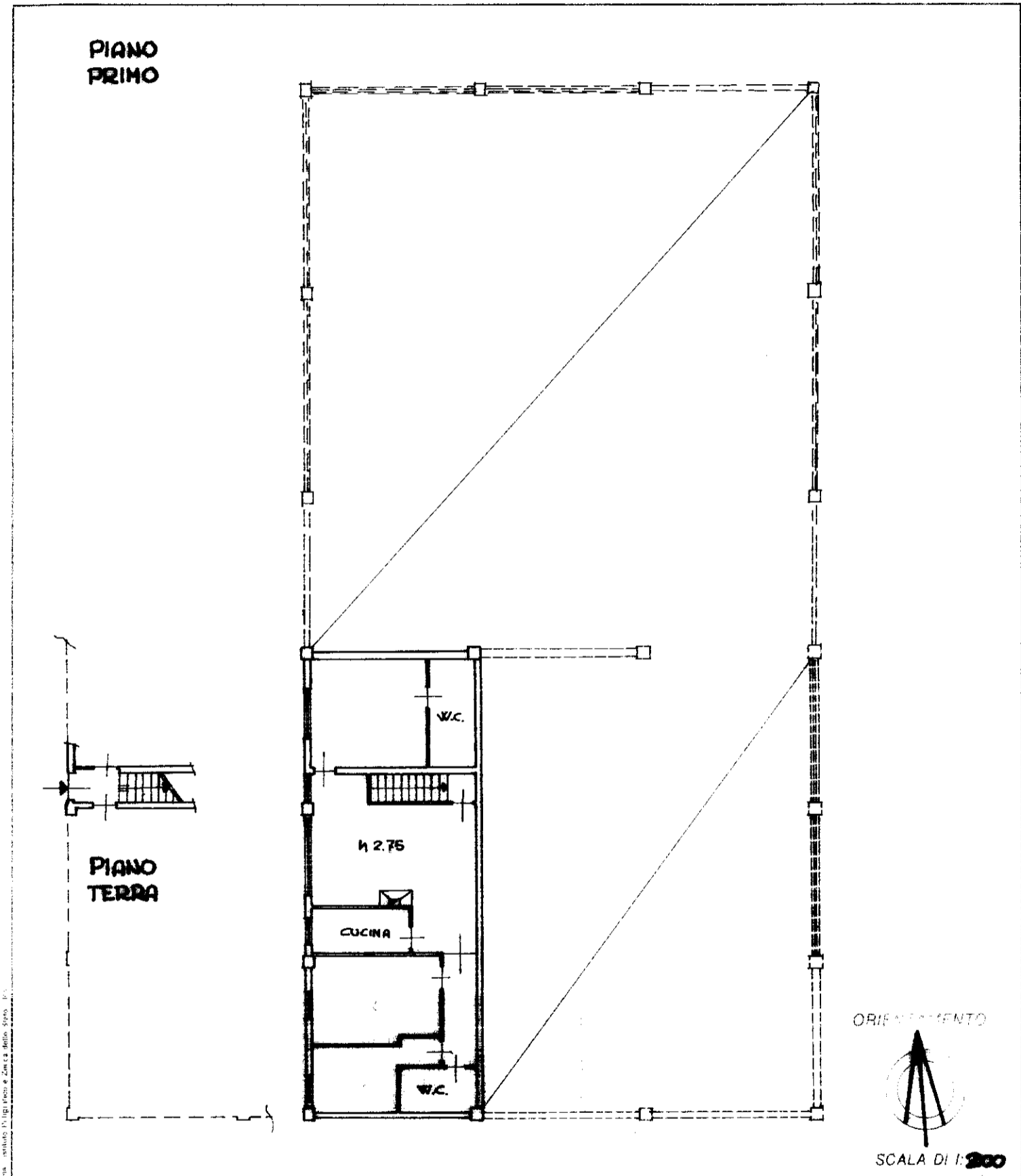


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEU)

LIRE
250

Pianimetria di u.r.u. in Comune di **TERNI** vja **STRADA DI PANTANO** CIV. **24**

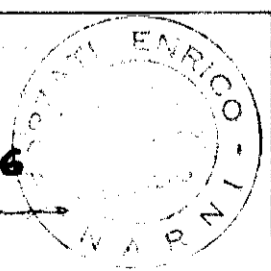


Firma: (seguono in foglio separato) Zaccaria, Bello, Spino, P.S.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. **100**
 n. **531** sub **2**

Compilata da **GEOMETRA FORZATI ENRICO**
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
 della provincia di **TERNI** n. **556**
 data **24/03/92** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten signature]

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2016 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 100 - Particella: 531 - Subalterno: 2 >
vja STRADA DI PANTANO n. 24 piano: 1;

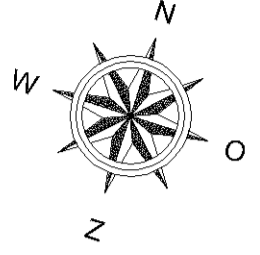
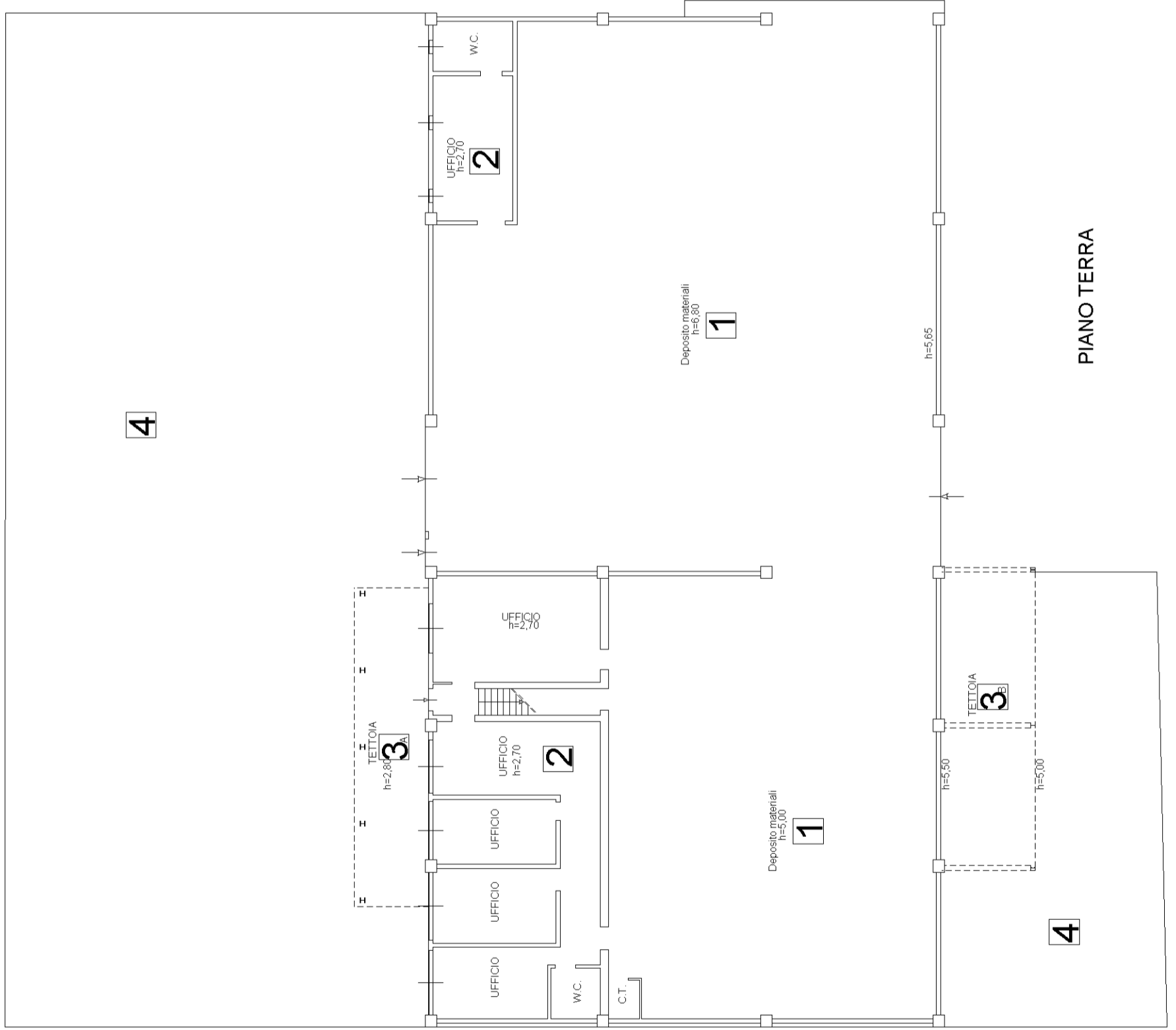
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0077141 del 22/06/2012
Particella: 531 - Subalterno: 5 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni
Strada Di Pantano (collescipoli) civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 100
Particella: 531
Subalterno: 5

Compilata da:
Bassetti Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 1067

Scala 1: 200



10 metri