
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ***** + altri 4

contro: *****

N° Gen. Rep. **227/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Emanuela Martinelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006, 007, 008, 009, 010, 011,
012, 013

Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744 407221
Email: Ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu



Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Bartocci n. 10-12

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 12, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 458, superficie 481, rendita € 9.745,33

Millesimi di proprietà di parti comuni: 75.1514/1000

Note: Si precisa che i numeri dei subalterni e i numeri delle unità immobiliari della tabella condominiale sono diversi. In quanto questi ultimi rispecchiano i numeri di subalterni presenti in elaborati planimetrici non più attuali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale corrisponde alla situazione attuale, fatta eccezione della creazione nel retro negozio di un locale tecnico e di una notevole cella frigorifera (mq 83)

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: Occorre riportare in planimetria il locale tecnico e la cella frigorifera.

regolarizzazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicato erroneamente il precedente numero di particella 534.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume Nera.



Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2008 per l'importo di euro 4.845,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta più che adeguato al valore attuale dell'immobile..

Registrato a Terni il 05/09/2008 ai nn.4919

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/07/2020

Data di rilascio: 01/08/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza.

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:

- contro ***** a favore ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1200600.00 e capitale di € 600300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 774,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 221,09 per il proprietario € 177,84 alla data del 09/09/2016. Per un totale di € 399,13.

Millesimi di proprietà: 75,1514

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429



Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: eseguito

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: eseguito

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: eseguito

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle



117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel Certificato di Agibilità prot. 232326 rilasciato dal Comune di Terni in data 15/12/2008 è assente dall'elenco dei subalterni il n. 12. Si precisa che detto subalterno era presente nella richiesta del 19/09/2008, ma nella successiva richiesta del 19/11/2008 veniva indicato un nuovo elenco subalterni in cui era assente il sub 12, con richiesta di annullamento della richiesta del 19/09/2008. Pertanto deve ritenersi mancante l'agibilità. La planimetria dello stato di fatto non è conforme al Permesso di Costruire prot. 0051433 del 12/03/2010. Pertanto dovrà essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Richiesta Certificato di Agibilità - C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vano tecnico

Richiesta Certificato di Agibilità - C.I.L.A. in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max



	mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un grande negozio sito al piano terra dell'edificio con superficie complessiva lorda di circa mq 482. Il negozio è suddiviso in una serie di locali: (A) la zona vendita presenta una superficie netta di circa mq



255,55; nella zona posteriore si individuano vari locali: (B) un vano deposito e lavorazione con superficie netta di circa mq 91,65 ; (C) un grande vano adibito a cella frigorifera con superficie netta di circa 83,50 mq; (D) un ufficio con superficie netta di circa mq 4,77; (E) un complesso di vani di servizio composto da antibagno, bagno, spogliatoi con superficie netta di circa mq 8,39; (F) un locale tecnico con ingresso esterno, con superficie netta di circa mq 12,07. L'altezza utile effettiva per i vani B,C,D,E,F, è pari a circa m 4,25, mentre il locale vendita è stato plafonato con riduzione di altezza sino a circa m 3,0. Al pavimento listelli in legno per la zona vendita e piastrelle in gres 30x30 negli altri locali. I bagni e la parete ovest comprese parti delle pareti sud e nord del vano B sono rivestiti con piastrelle sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **481,82**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 massima

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate buone per la zona vendita e sufficienti per gli altri vani di servizio, tenendo conto per questi ultimi lo svolgersi di una intensa attività lavorativa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solai prefabbricati a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
- Note: Per i corridoi interni muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: Riguarda i locali di retronegozio.

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **sufficienti**
- Note: Riguarda la zona vendita.

Plafoni materiale: **cartongesso e legno** condizioni: **buone**



Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione al mq e il calcolo delle superfici ragguagliate prescindono dalla utilizzazione attuale delle superfici a negozio e retronegozio in quanto il rapporto tra le due è diverso per tipo di attività e, pertanto, non determinabile a priori. Pertanto la superficie verrà utilizzata per la sua quantità lorda ad un prezzo unitario che tiene conto implicitamente di un rapporto generico tra superficie utilizzabile a negozio e a retronegozio, compresi eventuali locali tecnici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup reale lorda	481,82	1,00	481,82
		481,82		481,82

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state



utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	481,82	€ 1.200,00	€ 578.184,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 578.184,00
Valore corpo			€ 578.184,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 578.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 578.184,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	481,82	€ 578.184,00	€ 578.184,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 86.727,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 399,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 542,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 487.000,00
---	---------------------



Lotto: 002

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 13, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 80, superficie 88, rendita € 1.702,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13.3026/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde alla situazione attuale, Il negozio è stato suddiviso in tre vani , avendo ricavato ulteriori due vani: un vano ufficio B ed un magazzino laboratorio C.

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: Occorre riportare in planimetria i vani B e C.

regolarizzazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicato erroneamente il precedente numero di particella 534.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2005 per l'importo di euro 880,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta più che adeguato al valore attuale dell'immobile..

Registrato a Terni il 08/04/2005 ai nn.3692

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/04/2017

Data di rilascio: 01/05/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6 a far data dal 01/05/2005, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata formalmente almeno sei mesi prima della scadenza.

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:

- regolamento di condominio a favore e contro di ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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



4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep.



42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 137,04 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 56,99, per il proprietario € 31,48 alla data del 09/09/2016. Per un totale di € 88,47.

Millesimi di proprietà: 13,3026

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al



14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.



Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l' istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a di-



rezionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03/2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.



Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il negozio è stato suddiviso in più vani, con modifica dell'impianto elettrico.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG

Descrizione delle opere da sanare: Partizioni interne e impianti

C.I.L.A. in sanatoria- DAG: € 3600,00

Oneri Totali: **€ 3600,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il certificato di agibilità è stata rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è deter-



	minato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 88. Il negozio è suddiviso in tre vani e servizi: (A) la zona vendita presenta una superficie netta di circa mq 37,80; (B) vano ad uso ufficio con superficie netta di circa mq 22,92 ; (C) vano adibito a laboratorio con superficie netta di circa 13,09 mq; (D) antibagno con superficie netta di circa mq 2,88; (E) W.C. con superficie netta di circa mq 2,67. L'altezza dei vani è pari a circa m 3,18, poichè il locale vendita è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 50x50 in tutti i vani. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle sino ad una altezza di m 2,0.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **88,17**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005



L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 massima senza plafone

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate buone per tutti i vani.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** materiale protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **cartongesso** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione al mq e la superficie lorda, prescindono dalla attuale ripartizione del locale in tre vani e accessori.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup reale lorda	88,17	1,00	88,17
		88,17		88,17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i ca-



pannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	88,17	€ 1.200,00	€ 105.804,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.804,00
Valore corpo			€ 105.804,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.804,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.804,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	88,17	€ 105.804,00	€ 105.804,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.870,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 88,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -645,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	



Lotto: 003

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 22, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 113 mq, rendita € 1.122,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10.4028/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicato erroneamente il precedente numero di particella 534.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile

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:



- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 -



12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.Ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.Ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 522,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario dell'immobile € 1194,91. Per il proprietario del posto auto sub 50 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,11.

Millesimi di proprietà: 10,6660 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi



Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.



Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.



Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto è diverso da quello del Permesso di Costruire del 12/03/2010 prot. 0051433 per la divisione in cinque vani.

Regolarizzabili mediante: DAG - C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più vani.

DAG - C.I.L.A. in sanatoria: € 3300,00

Oneri Totali: **€ 3300,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene



	che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 112,17. L'ufficio è suddiviso in cinque vani e servizi: (A) vano ingresso presenta una superficie netta di circa mq 19,41; (B) vano ad uso ufficio con superficie netta di circa mq 6,64 ; (C) vano ufficio con superficie netta di circa 21,89 mq; (D) vano ufficio con superficie netta di circa mq 28,09; (E) vano ufficio con superficie netta di circa mq 16,52. (F) w.c. con superficie netta di circa mq 3,28. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,80. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle sino ad una altezza di m 2,2.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **112,17**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 massima senza plafone

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate buone per tutti i vani.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato prefabbricato condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. precompresso condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente materiale protezione: inesistente condizioni: buone - Note: Tutte le finestre che affacciano sul cortile sono protette con inferriate in ferro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls prefabbricati coibentazione: polistirene rivestimento: graniglia condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup reale lorda	112,17	1,00	112,17
		112,17		112,17

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 particella 617 sub 50 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq
Valore a corpo: **€ 5000**
Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..



8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	112,17	€ 1.100,00	€ 123.387,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.387,00
Valore corpo			€ 123.387,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.387,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.387,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	112,17	€ 128.387,00	€ 128.387,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.258,05
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1212,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 383,05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.000,00
---	---------------------



Lotto: 004

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 28, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 41 mq, rendita € 306,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,7801/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicato erroneamente il precedente numero di particella 534.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2016 registrato per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. Il canone attuale ammonta ad € 300,00 mensili,



dal secondo anno aumenterà a € 400,00 mensili..
 Registrato a Terni il 12/01/2016 ai nn.147 3T
 Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2027
 Data di rilascio: 01/01/2028

Note: Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento

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:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data



30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 197,88 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 258,02 per il proprietario € 35,80 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 293.82. Per il proprietario del posto auto sub 51 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 4,0433 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi.E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.



Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare



Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085



NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03/2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n.



2552.

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel permesso di costruire del 12/03/2010 prot. 0051433 il w.c. nella Tavola Unica non è disegnato, anche se l'immobile viene indicato come ufficio. Medesima situazione nella tavola n. 2 del Permesso di costruire n. 350 del 2004.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento del W.C. nella planimetria dell'ufficio

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.300,00

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consu-



	mo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso da un corridoio condominiale , comunicante con la corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 37,49. L'ufficio è composto da 1 vano e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 30,45; (B) w.c. con superficie netta di circa mq 2,85 ; L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Tutto l' ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m 1,6.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **37,49**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12/25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 massima senza plafone

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto



Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nel corridoio muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **cartongesso** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup reale lorda	37,49	1,00	37,49
		37,49		37,49

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 particella 617 sub 51 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq
 Valore a corpo: **€ 5000**
 Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità sud-est.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per ne-



gozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq;
 Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	37,49	€ 1.100,00	€ 41.239,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.239,00
Valore corpo			€ 41.239,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 46.239,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.239,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	37,49	€ 46.239,00	€ 46.239,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.935,85
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 310,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 306,85

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.000,00
---	--------------------



Lotto: 005

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 39, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 52 mq, rendita € 816,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,3099/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 19/12/2011 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. .

Registrato a Terni il 29/12/2011 ai nn.7372

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2023

Data di rilascio: 01/01/2024



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento

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:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'i-



poteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. lle 617 sub 140 e sub 141. .



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 223,80 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per il conduttore € 245,52 per il proprietario € 40,80 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 286,32. Per il proprietario del posto auto sub 56 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.**Millesimi di proprietà:** 4,5731 (compreso posto auto)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.**Note:** Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.**Titolare/Proprietario:** Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.**Note:** Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696



NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n.



1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.



7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel permesso di costruire del 12/03/2010 prot. 0051433 nella Tavola Unica l'attuale vano A era costituito da due vani. Nello stato di fatto il tramezzo divisorio non esiste. La difformità va regolarizzata. La planimetria Catastale è aderente allo stato attuale.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tramezzo con modifica impianti.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.300,00

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

Note: Il Certificato di Agibilità era stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consu-



	mo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso dalla corte condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 47,93. L'ufficio è composto da 2 vani, disimpegno, ripostiglio e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 23,98; (B) ufficio con superficie netta di circa mq 10,29; (C) disimpegno con superficie netta di mq 1,63; (D) ripostiglio con superficie netta di mq 2,53; (E) w.c. con superficie netta di mq 3,03. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Il vano A è parzialmente plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m 2,20. NEL vano B in prossimità del pavimento sulla parete est l'intonaco risulta distaccato con manifestazioni simili a quelle di una infiltrazione d'acqua. Il fenomeno appare stabilizzato e la zona asciutta.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **47,74**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente di-



screte, fatta eccezione per il distacco di intonaco della parete est.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato prefabbricato condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. precompresso condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls prefabbricati coibentazione: polistirene rivestimento: graniglia condizioni: sufficienti - Note: Nel corridoio muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: pesse conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup reale lorda	47,74	1,00	47,74
		47,74		47,74

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 particella 617 sub 56 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq
 Valore a corpo: **€ 5000**
 Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un mi-



nimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	47,74	€ 1.100,00	€ 52.514,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.514,00
Valore corpo			€ 52.514,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 57.514,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.514,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	47,74	€ 57.514,00	€ 57.514,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.627,10
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -286,90

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.000,00
---	--------------------



Lotto: 006

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 40, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 26 mq, rendita € 306,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,1817/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data



23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5:



part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 119,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per l'ex conduttore € 436,32 per il proprietario € 89,26 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 525,58. Per il proprietario del posto auto sub 57 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 2,4449 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato dell'intero ammontare delle spese insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.



Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.



Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 18/12/2008 prot. 232326.



7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.



Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nel corridoio muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup reale lorda	24,87	1,00	24,87
		24,87		24,87

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 particella 617 sub 57 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq
Valore a corpo: **€ 5000**
Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	24,87	€ 1.100,00	€ 27.357,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.357,00



Valore corpo	€ 27.357,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 32.357,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.357,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	24,87	€ 32.357,00	€ 32.357,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.853,55
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 542,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 38,55

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.000,00
---	--------------------



Lotto: 007

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 141, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 59 mq, rendita € 714,00

Derivante da: in parte dal frazionamento della part.IIIa 43 (elaborato planimetrico del 01/06/15), in parte dall'ampliamento ottenuto dalla utilizzazione di parte della corte del secondo piano, come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,3503/1000. Si precisa che la quota millesimale si riferisce alla part. 617 sub 43, successivamente frazionata in sub 140 e sub 141.

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 02/11/2015 registrato per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. .



Registrato a Terni il 09/11/2015 ai nn.5992 3T
 Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 01/11/2027
 Data di rilascio: 02/11/2027

Note: La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza.

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:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroatitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle



part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 470,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: I dati fanno riferimento alla particella 43, poiché il frazionamento della part. 617 sub 43 in sub e 141 e 140 non è stato regolarizzato nella gestione condominiale. Per il proprietario della particella 617 sub 43 risultano € 1031,50 alla data del 31/08/2016. Per il proprietario del posto auto sub 58 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 9.6135 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato della metà dell' ammontare delle spese insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.



Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: frazionamento di unità immobiliare
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696
NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale
Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005
Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340
Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055
NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006
Intestazione: DUESSE S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679
Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182
NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387
NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010
NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007
Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale
Oggetto: variante



Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433



Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria della Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, la quale prevedeva un unico grande vano e w.c.. La Fine Lavori non è stata depositata. La difformità deve essere sanata con S.C.I.A. in sanatoria e in variante. Va richiesta l'Agibilità. La pratica strutturale del Permesso di Costruire prot. 0051433 del 12/03/10 è stata depositata, ma non comprende la creazione dei due uffici del secondo piano. Pertanto sarà necessario depositare una pratica strutturale specifica in sanatoria per i sub interessati (141 e 145 (già 119)).

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e in variante- Richiesta Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Fine lavori- partizioni interne- agibilità

S.C.I.A. in sanatoria e in variante Agibilità- deposito verifica strutture: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indica-



	zioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso dalla corte interna condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 56,38. L'ufficio è composto da 3 vani e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 19,43; (B) vano ufficio con superficie netta di mq 13,30;(C) vano ufficio con superficie netta di circa mq 13,86; (D) w.c. con superficie netta di mq 4,64 L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento listelli in legno in tutti i vani. Il w.c. è pavimentato e rivestito con piastrelle 20 x 20 sino ad una altezza di m 1,60 - 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **56,12**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010



ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solai prefabbricati a lastre tipo predalles completati in opera** condizioni: **buone**

- Note: Trattasi del solaio pavimento, la copertura presenta un tetto a due falde con struttura metallica a traliccio.

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

- Note: La struttura dell'edificio è in c.a. prefabbricato, per l'immobile sub 141 sono stati utilizzati pilastri e travi prefabbricati preesistenti.

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tende veneziane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli sandwich e cartongesso sulla faccia interna** coibentazione: **polistirene** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **cartongesso** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup reale lorda	56,12	1,00	56,12
		56,12		56,12

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 particella 617 sub 58 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq
 Valore a corpo: **€ 5000**
 Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;



Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	56,12	€ 1.100,00	€ 61.732,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.732,00
Valore corpo			€ 61.732,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 66.732,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.732,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	56,12	€ 66.732,00	€ 66.732,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.009,80
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 532,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 809,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.000,00
---	--------------------



Lotto: 008

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 140, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/3, classe 8, consistenza 6 vani, superficie 119 mq, rendita € 325,37

Derivante da: frazionamento della part.lla 43, come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,3503/1000. Si precisa che la quota millesimale si riferisce alla part. 617 sub 43, successivamente frazionata in sub 140 e sub 141.

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione di fatto è diversa da quella catastale e da quella di progetto. Ciò in quanto dal soggiorno si sono ricavati un w.c. e un ripostiglio. Mentre la camera centrale nord è stata ridotta a favore delle due camere adiacenti ed il residuo modificato in due spogliatoi.

Regolarizzabili mediante: Variazione della planimetria catastale per esatta rappresentazione.

Descrizione delle opere da sanare: le partizioni interne

variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € **600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'amministratore della società esecutata.

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:*

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroititalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in



data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. lle 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 470,52 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: I dati fanno riferimento alla particella 43, poiché il frazionamento della part. 617 sub 43 in sub e 141 e 140 non è stato regolarizzato nella gestione condominiale. Per il proprietario della particella 617 sub 43 risultano € 1031,50 alla data del 31/08/2016. Per il proprietario del posto auto sub 59 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolte ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 9.6135 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato della metà dell' ammontare delle spese insolte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.



Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare



Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085



NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n.



2552.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria della Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, la quale prevedeva un soggiorno, tre camere, un bagno e un ripostiglio. Mentre nello stato di fatto sono stati ricavati un soggiorno, due bagni, due ripostigli, due camere e due spogliatoi. vano e w.c.. Si precisa che il deposito in catasto della planimetria di diritto (uguale quella di progetto) risale al 01/06/2015, si presuppone, pertanto, che la modifica sia stata apportata successivamente alla data di vigenza del Testo Unico. sarà necessario presentare una DAG e una C.I.L.A. in sanatoria. Va eliminata la recinzione abusiva che incorpora quattro posti auto scoperti (sub 59-60-61-62)

Regolarizzabili mediante: DAG - C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diverse partizioni interne e creazione di un bagno. Rimozione recinzione.

DAG - C.I.L.A. in sanatoria- rimozione rete: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

Note: Il Certificato di Agibilità era stato rilasciato come part.Illa 617 sub 43 in data 15/12/2008 prot. 232326.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.



Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo dell'edificio con ingresso dalla corte interna condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 119,78. L'appartamento è composto da: (A) soggiorno con una superficie netta di circa mq 42,01; (B) bagno con superficie netta di mq 2,22; (C) ripostiglio con superficie netta di circa mq 6,34; (D) bagno con superficie netta di mq 5,45; (E) camera con superficie netta di mq 15,27; (F) spogliatoio con superficie netta di mq 4,28; (G) ripostiglio con superficie netta di mq 4,31; (H) camera con superficie netta di mq 17,56; (I) spogliatoio con superficie netta di mq 3,99; (L) disimpegno con superficie netta di mq 3,29. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 30x30. I due bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle 20 x 20 sino ad una altezza di m 2,00 - 2,20. La corte antistante l'ingresso è stata recintata in modalità abusive, incorporando anche quattro posti auto scoperti (sub 59-60-61-62).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



Superficie complessiva di circa mq **119,78**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
- Note: Le inferriate sono posate soltanto sugli infissi che affacciano sulla corte interna.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	119,78	1,00	119,78
		119,78		119,78

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 111 particella 617 sub 59 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq. Per le abitazioni di tipo economico il GEOPOI dell'OMI presenta una forbice da 750 a 1000,00 €/mq. Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 per e abitazioni 'abitabili presenta una forbice da 700,00 a 900,00..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	119,78	€ 1.000,00	€ 119.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.780,00
Valore corpo			€ 119.780,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 124.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto scoperto	119,78	€ 124.780,00	€ 124.780,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.717,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 532,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -1.131,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.000,00
---	---------------------



Lotto: 009

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 71, indirizzo Via Bartocci s.n.c., piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 235 mq, superficie 249 mq, rendita € 5000,33

Derivante da: in parte dalla particella 10 ed in parte dal frazionamento della part.lla 11, come da frazionamento del 10/11/2005, e come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 47.3947/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale non è presente il piccolo box ufficio (2 x 2 m) ricavato nella sala bar e il bancone per la somministrazione di pizze.

Regolarizzabili mediante: Variazione della planimetria per esatta rappresentazione

esatta planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2015 registrato



per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. .

Registrato a Terni il 04/09/2015 ai nn.004522 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/08/2027

Data di rilascio: 01/09/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il canone di locazione mensile attuale è di € 1.200,00 sino ad Agosto 2016, da Settembre aumenta a € 1.500,00. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza.

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:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroititalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si pre-



cisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 487,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore attuale € 151,44, per il conduttore precedente € 441,51, per il proprietario € 785.16 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 1378,11.

Millesimi di proprietà: 47.3947

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato dell'intero ammontare delle spese insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.



Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.
Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.
Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10



nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda 'a istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.



Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.



Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria della Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010, in quanto è stato ricavato un piccolo ufficio (2 x 2 m); nella sala bar ed è stato costruito un bancone per la somministrazione pizze. Queste irregolarità possono essere sanate con C.I.L.A. in sanatoria e DAG..

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG

Descrizione delle opere da sanare: Box e bancone pizze.

C.I.L.A. in sanatoria e DAG: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al



	n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso sia da Via Bartocci che dalla corte interna condominiale. Attualmente adibito a bar-tavola calda. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 297,51. E' composto dai seguenti locali: (A) sala bar e tavola calda una superficie netta di circa mq 175,92; (B) zona somministrazione pizza delimitata da bancone in muratura con superficie netta di mq 10,57;(C) vano ufficio con superficie netta di circa mq 4,00; (D) laboratorio cucina con superficie netta di mq 13,61; (E) deposito e preparazione derrate con superficie netta di mq 15,79; (F) bagno-spogliatoio dipendenti con superficie netta di mq 4,16; (G) magazzino con superficie netta di mq 13,49; (H) complesso bagni uomo-donna-disabile con una superficie netta di mq 16,31; (I) vano tecnico al piano rialzato con superficie netta di mq 17,98. L'altezza dei locali sono varie, in quanto i locali sono plafonati a diverse altezze: la sala bar-tavola



calda presenta una altezza di m 3,20-3,40; i bagni clienti m 2,40; le cucine m 3,50; i bagni dipendenti m 2,95. Al pavimento piastrelle 50 x 50 in tutti i locali. Il w.c. è rivestito con piastrelle 20 x 20 sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **297,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 (lorda non plafonata)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup reale lorda	297,00	1,00	297,00
		297,00		297,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	297,00	€ 1.200,00	€ 356.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 356.400,00
Valore corpo			€ 356.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 356.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 356.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	297,00	€ 356.400,00	€ 356.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 53.460,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1378,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -162,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 297.000,00
---	---------------------



Lotto: 010

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 72, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 224 mq, superficie 248 mq, rendita € 4766,28

Derivante da: in parte dal frazionamento della part.IIIa 11, conforme alla Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010 e DIA prot. 56672 del 26/03/07 della SUAP n. 1451 del 24/05/07.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 44.6916/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2007 registrato per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone



risulta più che adeguato al valore attuale dell'immobile.

Registrato a Terni il 20/04/2007 ai nn.2364 mod III

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/03/2019

Data di rilascio: 01/04/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza.

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:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipo-



teca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139;



con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.11e 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 460,32 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per il proprietario € 105.76 alla data del 31/08/2016.

Millesimi di proprietà: 44,6916

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi.E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.



Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare



Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda 'a istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085



NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n.



2552.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

: € 0,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un locale commerciale adibito a sportello bancario sito al piano terra dell'edificio con ingresso da Via Bartocci. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 247,20. Il locale commerciale comprende: n. 6 uffici; n. 2 vani bancomat; un ingresso; un archivio; un salone ; servizi con n. 2 w.c.. L'altezza del locale al lordo dei plafoni è pari a circa m 4,25. Tutti i vani sono stati plafonati. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **247,20**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 (lorda)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente buone.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera**
condizioni: **buone**



Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sportello bancario	sup reale lorda	247,20	1,00	247,20
		247,20		247,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile



valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sportello bancario	247,20	€ 1.200,00	€ 296.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 296.640,00
Valore corpo			€ 296.640,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 296.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 296.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	247,20	€ 296.640,00	€ 296.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 44.496,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 105,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -39,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 252.000,00
---	---------------------



Lotto: 011

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 90, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano primo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 22 vani, superficie 621 mq, rendita € 4888,01

Derivante da: fusione delle part. 617 sub 19-20-21 del 24/11/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: 64.3402/1000 - 0,2632 (posto auto)

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta un unico locale e due gruppi servizi. Nello stato di fatto l'immobile è suddiviso in almeno otto vani. Il Sub 90 è opportuno che sia fuso con il sub 120, in quanto questo ultimo è privo di bagno.

Regolarizzabili mediante: Fusione subalterni

Descrizione delle opere da sanare: vanno riportate in planimetria le partizioni in essere e fusione subalterni: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 120, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano primo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 510,00

Derivante da: costruzione edificata su area di corte., come da Autorizzazione Unica n. 137 del 12/05/2009, a seguito di domanda per il rilascio di Permesso di Costruire del 19/08/2008 prot. n. 0157433.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,6508/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta un unico loca-



le e w.c.. Nello stato di fatto l'immobile è accorpato con il sub 90 e comprende il vano B, parte dell'ingresso A e parte del grande vano D (vedi Stato di fatto - Legenda). E' opportuno che i due subalterni vengano fusi insieme. I costi sono indicati al sub 90.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: vanno riportate in planimetria le partizioni in essere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Bartocci n. 10-12

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2015 registrato per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. .

Registrato a Terni il 26/11/2015 ai nn.6322 serie 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2027

Data di rilascio: 01/01/2028

Note: La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza.

Identificativo corpo: B

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Bartocci n. 10-12

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2015 registrato per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. .

Registrato a Terni il 26/11/2015 ai nn.6322 serie 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2027

Data di rilascio: 01/01/2028

Note: La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5



del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione comprende entrambi i corpi.

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:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale



617..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

Dati precedenti relativi ai corpi: B**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 -



55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 -
100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si



precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.lle 617 sub 140 e sub 141. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.lle 617 sub 140 e sub 141. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Bartocci n. 10-12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.435,88 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 3037,55 alla data del 31/08/2016. Per il proprietario del posto auto sub 46 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 64.6034 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

Identificativo corpo: B

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Bartocci n. 10-12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 150,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 155,14 alla data del 31/08/2016.

Millesimi di proprietà: 14,6508

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'at-



tuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.
Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.
Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429



Dati precedenti relativi ai corpi: A**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12**

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12**

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12**

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12**

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12**

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere
Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4



locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del se-



condo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008



Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433



Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è l'Autorizzazione Unica n. 350 del 25/11/2004 che non prevedeva partizioni interne fatta eccezione per due w.c., così come nella vigente planimetria catastale anche se con una modesta differenza nella planimetria del w.c. lato nord. Successivamente in data 17/11/2008 fu presentata una D.I.A. prot. 0214949, la cui planimetria è ancora difforme dallo stato di fatto, compresa modifica dei bagni lato sud. Stante la circostanza che la planimetria della D.I.A. risale al 2009, si presume che la modifica dei bagni sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo. Partizioni interne.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG - Agibilità: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Nei costi sono ricomprese le spese di regolarizzazione della part. 617 sub 120.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità per la sola particella 617 sub 90 è stata rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è l'Autorizzazione Unica n. 137 del 12/05/2009, che non prevedeva partizioni interne fatta eccezione per un w.c., così come nella vigente planimetria catastale. Nello stato di fatto la particella 617 sub 120 è accorpata funzionalmente al sub 90 e divisa, per intero e in parte, in tre vani (A,B,D). Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2010 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica del bagno (eliminazione) sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. I costi sono ricompresi in quelli indicati per il sub 90.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - richiesta Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008



Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A



Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls prefabbricati coibentazione: polistirene rivestimento: graniglia condizioni: sufficienti - Note: Le pareti del corridoio dono in laterizi da 25 cm, con intonaco cementizio.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Il pavimento è sopraelevato per quasi tutta l'estensione della particella 617 sub 90.
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da verificare - Note: L'impianto presenta sia termoconvettori che diffusori a soffitto.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
direzionale: call-center	sup reale lorda	620,39	1,00	620,39
		620,39		620,39

Accessori

A

- Posto auto scoperto identificato al n. F. 101 part. 617 sub 46 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq
Valore a corpo: **€ 5000**
Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.



Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
direzionale call-center	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOLI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
direzionale: call-center	620,39	€ 1.100,00	€ 682.429,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 682.429,00
Valore corpo			€ 682.429,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 687.429,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 687.429,00

B. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
direzionale call-center	73,00	€ 1.100,00	€ 80.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.300,00
Valore corpo			€ 80.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.300,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	620,39	€ 687.429,00	€ 687.429,00
B	Uffici e studi privati [A10]	73,00	€ 80.300,00	€ 80.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 115.159,35
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3209,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -360,65

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 644.000,00
---	---------------------



Lotto: 012

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.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , foglio 101, particella 617, subalterno 93, indirizzo Via Bartocci , piano primo, comune Terni, categoria D/6, rendita € 13717,00

Derivante da: fusione e frazionamento delle part. 617 sub 83-84-85-86-88 del 31/08/2006, già 83-84-85-86-18, già 83-84-17-18; già 15-16-17-18.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 143.7349/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero Data di rilascio: 01/01/2028.

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:**

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data



23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5:



part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 5.324,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'ex conduttore € 2847,01, per il proprietario € 5717,68 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 8564,69. Per il proprietario del posto auto sub 63 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; le spese insolute ammontano a € 16,94. Per il proprietario del posto auto sub 67 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; le spese insolute ammontano a € 16,94. Per il proprietario del posto auto sub 68 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; le spese insolute ammontano a € 16,94.

Millesimi di proprietà: 144.5164 (compresi tre posti auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.



Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.



Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. prot. n. 0097387 del 07/06/2006, le partizioni interne sono corrispondenti all'elaborato di progetto e alla planimetria catastale. Fatta eccezione per la diversa distribuzione interna nei locali D ed M in cui la posizione dei bagni e delle docce è invertita. Inoltre nello spogliatoio personale uomini (locale B) sono stati ricavati n. 2 w.c. Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2006 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica dei bagni sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015.



Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 14/09/2006 prot. 149694.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto **A**

Trattasi di un grande locale per esercizio di attività sportive. attualmente non locato. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 93 ammonta a circa mq 1296,92, a cui aggiungere la superficie del terrazzo coperto che ammonta a mq 59,78. Il locale già adibito a palestra si compone di: (A) hall reception, disimpegno con superficie netta di mq 165,67; (B) spogliatoi, w.c. con superficie netta di mq 17,43; (C) vano impianti con superficie netta di mq 15,18; (D) spogliatoi,docce,w.c. con superficie netta di mq 98,92; (E) palestra con superficie netta di mq 224,47; (F) terrazzo coperto con una superficie netta di mq 56,04; (G) palestra con una superficie netta di mq 38,81; (H) SPA con docce e w.c. con una superficie netta di mq 93,51; (I) corridoio con superficie netta di mq 24,68; (L) corridoio con superficie netta di mq 58,88; (M) spogliatoio con docce e w.c. con superficie netta di mq 104,65; (N) palestra con superficie netta di mq 124,97;(O) palestra con superficie netta di mq 87,28; (P) palestra con superficie netta di mq 147,49; (Q) vano tecnico con superficie netta di mq 5,0.L'altezza del locale è pari a circa m 3,00. Il locale appare come spogliato di tutti i controsoffitti. Al pavimento listelli in legno, negli spogliatoi e bagni piastrelle in ceramica varie misure.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.356,70**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (lorda)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo stato

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente scarse/pessime. Ciò in quanto sono stati rimossi tutti i plafoni, tutto l'impianto di illuminazione, l'impianto elettrico è stato rimosso almeno sino alle scatole, mancano quasi tutte le placche dei frutti, molti fili sono stati parzialmente estratti dai corrugati, si può presupporre che alcuni di questi siano stati completamente rimossi ovvero non sussista più il collegamento di rete. Il soffitto si presenta al rustico, le pareti in carton-



gesso risultano in parte rovinate, in parte da tinteggiare, il pavimento in legno risulta sporco e usurato. Molte condotte dell'impianto di condizionamento sono stati rimosse e accatastate sul pavimento. Le centraline dell'impianto elettrico sono state rimosse. Alcuni tramezzi nella SPA sono stati demoliti. Pertanto la riduzione per garanzia dei vizi viene aumentata dal 15 al 30%.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**
- Note: All'interno dei corridoi la muratura esterna è in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **pessime**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad esercizio attività sportive	sup reale lorda	1.296,92	1,00	1.296,92
terrazzo coperto	sup reale lorda	59,78	0,20	11,96
		1.356,70		1.308,88

Accessori

A

1. Posto auto
 identificato al n. Foglio 101 part, lle 617 sub 63 - 67 - 68 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 33 complessivi mq - Destinazione urbanistica: posti auto scoperti
 Valore a corpo: **€ 15000**
 Note: Trattasi di tre posti auto scoperti del valore di € 5000,00 ciascuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di



900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad esercizio attività sportive	1.296,92	€ 1.200,00	€ 1.556.304,00
terrazzo coperto	11,96	€ 1.200,00	€ 14.347,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.570.651,20
Valore corpo			€ 1.570.651,20
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.585.651,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.585.651,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annesso Posto auto	1.308,88	€ 1.585.651,20	€ 1.585.651,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 475.695,36
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8615,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 2659,16

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.100.000,00
---	-----------------------



Lotto: 013

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 102, indirizzo Via Bartocci 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 127 mq, superficie 134 mq, rendita € 2702,31

Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 91 del 15/03/2007, già sub 78, già sub 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24.5083/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto era priva di partizioni interne fatta eccezione per bagno e antibagno, mentre nello stato attuale è stata divisa in tre vani e w.c..

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: vani: uffici, magazzino, salone revisioni autoveicoli.

variazione planimetria per esatta rappresentazione: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2014 registrato per l'importo di euro 850,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 17/10/2014 ai nn.3985 serie 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/10/2026

Data di rilascio: 01/11/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il canone di locazione di € 850,00 mensili stabilito in contratto è congruo, tuttavia il conduttore ha richiesto una riduzione ed attualmente corrisponde un canone di € 400,00 mensili, da considerarsi vile. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza.

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:**

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PALMIERI CARLO + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 -



131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. FRAWEB S.R.L. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.lle 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 252,48 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'ex conduttore € 78.48, per il proprietario € 58.00 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 136,48.

Millesimi di proprietà: 24.5083

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi.E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.



Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.
Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.
Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.



Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: Auroville S.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: DUESSE S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007



Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010



Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Le partizioni interne erano assenti, così come attualmente in planimetria catastale. Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2010 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica delle partizioni e del bagno sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015, ma dopo la L.R. n. 1 del 2004.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG

Descrizione delle opere da sanare: Creazione di ufficio e archivio

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.700,00

Oneri Totali: **€ 3.700,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto



	alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di locale ad uso officina revisione autoveicoli. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 102 ammonta a circa mq 138,57. Il locale si compone di: (A) salone revisioni con superficie netta di mq 100,57; (B) ufficio con superficie netta di mq 10,04; (C) magazzino-archivio con superficie netta di mq 16,81; (D) w.c. con una superficie netta di mq 3,80. L'altezza lorda del locale pari a circa m 4,25. Il locale è completamente plafonato per i vani ufficio, magazzino e w.c. ad una altezza di circa m 3,00. Al pavimento piastrelle in ceramica, nei bagni piastrelle in ceramica 20 x 20, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,00.



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **138,57**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 (lorda)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato prefabbricato condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. precompresso condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: saracinesca in ferro materiale: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls prefabbricati coibentazione: polistirene rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti conformità: da verificare - Note: L'impianto di condizionamento è solo nell'ufficio.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	138,57	1,00	138,57
		138,57		138,57

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato 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, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso negozio	138,57	€ 1.200,00	€ 166.284,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.284,00
Valore corpo			€ 166.284,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.284,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.284,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	138,57	€ 166.284,00	€ 166.284,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.942,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 136,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 94,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.000,00
---	---------------------



Data generazione:
06-10-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio

