

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: 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: 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: **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: **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 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: 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-

regionale

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: **solai prefabbricati a lastre tipo predalles completati 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 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 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 ca-

pannani 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: solai 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

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 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 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: 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: **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: **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 Centroitelia 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 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 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 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 ***** + 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.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **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 24,87. L'ufficio è composto da 1 vano, un disimpegno e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 15,91; (B) disimpegno con superficie netta di mq 1,86; (C) w.c. con superficie netta di circa mq 3,46; 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 2,20. L'ufficio in corrispondenza del portoncino di ingresso manifesta una fessura passante per probabile assestamento dell'architrave. Altre fessure si individuano in prossimità della porta del disimpegno e sulla trave calata della parete sud. Modesta trafilatura d'acqua dalla finestra del vano A. Sulla medesima parete sud si individua un distacco dello zoccolino battiscopa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **24,87**

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente scarse per le fessure e il trafileamento d'acqua dalla finestra.

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: **sufficienti**
- Note: La fessura dell'intonaco della trave calata al soffitto in adiacenza alla parete sud va verificata se passante nel corpo della trave.**Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **da mantenere**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**

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 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 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 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: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato 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 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. 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 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:**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 - 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 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. 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 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: 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: 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.IIa 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.lla 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 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]**

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 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..

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 poiché 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.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Trattasi di un grande locale direzionale che accorpa funzionalmente le particelle 617 sub 90 e sub 120. Attualmente utilizzato per attività di call-center. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 90 ammonta a circa mq 620,39. Il locale direzionale compresa la particella 617 sub 120 si compone di: (A) ingresso, front-office, corridoio con superficie netta di mq 83,97; (B) sala mensa con superficie netta di mq 26,17; (C) vano impianti con superficie netta di mq 14,79; (D) grande vano pluriuso non utilizzato con superficie netta di mq 147,39; (E) bagni direzionali e ripostiglio con superficie netta di mq 9,90; (F) salone call-center, compresi box vetri della direzione, con una superficie netta di mq 306,74; (G) vano ufficio non utilizzato con una superficie netta di mq 31,20; (H) bagni dipendenti con una superficie netta di mq 30,87. L'altezza del locale varia da m 260 a 270. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle in ceramica 60x60. Ai bagni piastrelle 20x20; 55x30, rivestimenti sino ad una altezza di 1,50 - 1,60 m.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **620,39**

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. 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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente buone. Fatta eccezione per il vano D che presenta alcune pareti in cartongesso non ancora completamente smontate e rimosse.

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: 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

1. 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 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>
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. 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 ***** + 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. 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, difforni 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,Ile 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 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 ricavano 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

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 014, 015, 016, 017, 018,
019, 020, 021, 022, 023, 024,
025, 026

Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744407221
Email: ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu

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

Lotto: 014

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 100, indirizzo Via Bartocci 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 432 mq, superficie 453 mq, rendita € 9.192,10

Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 91 del 15/03/2007, già sub 73-74; già sub11.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 91.0051

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto il w.c. della planimetria catastale è stato trasformato in vano tecnico. Mentre i locali ripostiglio e deposito sono stati trasformati in due w.c. e spogliatoio; il retronegozio è stato accorpato con la parte negozio. Dal momento che la part.lla 617 sub 130 è stata accorpata funzionalmente al sub 100 e privata del bagno, è opportuno che i sub 100 e 130 vengano fusi insieme in una unica particella.

Regolarizzabili mediante: fusione particelle - variazione delle planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: vano tecnico, w.c., spogliatoio.

fusione - variazione planimetria : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

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 130, indirizzo Via Bartocci 10-12,

piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 72 mq, superficie 77 mq, rendita € 1532,02

Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 91 del 15/03/2007; già sub 78; già sub 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8.1725/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto il locale unico è stato suddiviso in quattro vani G - H - I - L; è stato anche eliminato il W.C.. I costi per la fusione e le variazioni planimetriche sono precisati nella conformità catastale del sub 100.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Partizione del locale unico in tre vani.

Note: In planimetria va regolarizzata la dicitura erronea "piano primo" in quanto l'immobile è situato al piano terra.

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

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

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012 registrato per l'importo di euro 4.617,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 27/03/2012 ai nn.1942 mod. III

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 29/02/2024

Data di rilascio: 01/03/2024

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

Note: L'importo del canone di locazione dei sub 100 e 130 da contratto per € 4617 ,00 mensili risulta adeguato. Tuttavia il conduttore ha ottenuto una riduzione ad € 2.000,00, tale che il canone

può essere considerato 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.

Identificativo corpo: B

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

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012 registrato per l'importo di euro 4.617,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 27/03/2012 ai nn.1942 mod III

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 29/02/2024

Data di rilascio: 01/03/2024

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

Note: L'importo del canone di locazione da contratto dei sub 100 e 130 per € 4617,00 mensili risulta adeguato. Tuttavia il conduttore ha ottenuto una riduzione ad € 2.000,00, tale che il canone può essere considerato 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..

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. Ite 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 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.

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.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. .

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.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. .

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 937,32 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 828,14 per il proprietario € 215,36 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 1043,50.

Millesimi di proprietà: 91.0051

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 84,24 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 58,34 per il proprietario € 19,36 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 77,70.

Millesimi di proprietà: 8.1725

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.

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'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: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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: B

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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

Negozi, botteghe [C1] 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:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. prot. 0041010 del 05/03/2007. Nella tavola n. 2 era individuata la planimetria della part. 617 sub 100, con le partizioni interne come da planimetria catastale. Stante la circostanza che la planimetria catastale e progetto risalgono al 2007 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, ma dopo la L.R. n. 1 del 2004. Pertanto la modifica va sanata. Si precisa che per il sub 100 l'agibilità fu richiesta in data 19/09/2008 prot. 0175688, ma il Certificato del 15/12/2008 prot. 232326 non ne fa menzione. Mentre la particella 130 aveva acquisito l'abitabilità come parte della part.lla 76.

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

Descrizione delle opere da sanare: Creazione di w.c., eliminazione tramezzo retronegozio.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG - Agibilità: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: I costi della regolarizzazione comprendono anche quelli della part.lla 617 sub 130.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. prot. 0041010 del 05/03/2007. Nella tavola n. 2 era individuata la planimetria della part. 617 sub 100, con le partizioni interne come da planimetria catastale. Mentre la part. 617 sub 130 risulta ancora accorpata alla part. 617 sub 129, costituendo insieme la part. 617 sub 76, frazionata il 17/09/2012 (vedi planimetria attuale). Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2012 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che il frazionamento sia intervenuto prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015, ma dopo la L.R. n. 1 del 2004. Pertanto la modifica va sanata. I costi della regolarizzazione sono precisati nella conformità del sub 100.

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

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento locale commerciale e accorpamento con la part. 617 sub 100.

Note: Il sub 130 allo stato è privo di servizi igienici.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 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**Dati precedenti relativi ai corpi: A****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 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**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Trattasi di locale ad uso commerciale, composto dall'accorpamento funzionale delle particelle 617 sub 100 e 130. Si precisa che la part. 617 sub 130 presenta una planimetria catastale aderente allo stato di fatto, ma difforme dall'elaborato planimetrico del 01/06/2015. Ciò in quanto la particella 617 sub 130, nello stato di fatto e in planimetria ha assorbito una porzione della particella 129 (l'area rettangolare allungata a nord della particella 617 sub 130. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 100 ammonta a circa mq 512,20, mentre la superficie lorda della part. 617 sub 130 ammonta a circa mq 81,24. Il locale, nel suo complesso unitario, si compone di: (A) area vendita con superficie netta di mq 451,09; (B) vano tecnico con superficie netta di mq 7,59; (C) disimpegno con superficie netta di mq 4,98; (D) w.c. e antibagno con superficie netta di mq 3,96; (E) spogliatoio con superficie netta di mq 3,36; (F) cucina con superficie netta di mq 20,88; (G) laboratorio con una superficie netta di mq 11,17; (H) vano frigo con superficie netta di mq 3,42; (I) magazzino con superficie netta di mq 51,09; (L) ufficio con superficie netta di mq 8,79. Il locale si presenta con varie altezze m 3,60 (A) , m 2,80 (C-D-E); 3,33 (F); m 4,26 (I). Il locale è completamente plafonato, fatta eccezione per il magazzino e il vano tecnico. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni 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 **512,20**

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: 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: 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: scarse

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: **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	512,20	1,00	512,20
		512,20		512,20

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

Trattasi di locale ad uso commerciale, composto dall'accorpamento funzionale delle particelle 617 sub 100 e 130. Si precisa che la part. 617 sub 130 presenta una planimetria catastale aderente allo stato di fatto, ma difforme dall'elaborato planimetrico del 01/06/2015. Ciò in quanto la particella 617 sub 130, nello stato di fatto e in planimetria ha assorbito una porzione della particella 129 (l'area rettangolare allungata a nord della particella 617 sub 130. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 100 ammonta a circa mq 512,20, mentre la superficie lorda della part. 617 sub 130 ammonta a circa mq 81,24. Il locale corrispondente al sub 130 comprende i vani: (G) laboratorio con una superficie netta di mq 11,17; (H) vano frigo con superficie netta di mq 3,42; (I) magazzino con superficie netta di mq 51,09; (L) ufficio con superficie netta di mq 8,79.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **81,24**

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: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

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

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

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

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: **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 magazzino e ufficio	sup reale lorda	81,24	1,00	81,24
		81,24		81,24

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>
locali ad uso negozio	512,20	€ 1.200,00	€ 614.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 614.640,00
Valore corpo			€ 614.640,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 614.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 614.640,00

B. 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 magazzino e ufficio	81,24	€ 1.200,00	€ 97.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.488,00
Valore corpo			€ 97.488,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.488,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.488,00

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]	512,20	€ 614.640,00	€ 614.640,00
B	Negozi, botteghe [C1]	81,24	€ 97.488,00	€ 97.488,00

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%)	€ 106.819,20
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1121,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 812,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 600.000,00
---	---------------------

Lotto: 015

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 136, indirizzo Via Bartocci 12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq, rendita € 510,00

Derivante da: dalla part. 617 sub 37 elaborato planimetrico del 31/10/2014, già 110; già sub 37.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.2132/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto le partizioni interne di fatto sono leggermente difformi da quelle catastali. Un vano ufficio e il W.C. sono stati ridotti per aumentare la superficie del disimpegno B.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: vani: uffici, reception, sala riunioni, ripostiglio.

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:

Libero Data di rilascio: 02/11/2027.

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. 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: 170,16 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'ex conduttore € 228,82, il proprietario è a credito, alla data del 31/08/2016. per il proprietario del posto auto sub 60 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 3.4737 (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 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: 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 cui partizioni interne sono presenti come attualmente in planimetria catastale. Pertanto anche la planimetria di progetto del 2010 è difforme da quella di fatto. Tuttavia l'attuale partizione interna dei sub 136 e 137, ancorchè unificati nella part.lla 110 (già 37 e 38) fu assentita con D.I.A prot. 0180047 del 13/10/2007e Autorizzazione unica prot. 0100926 del 26/05/2008. Pertanto la regolarizzazione consiste nel regolarizzare il solo frazionamento della part.lla ex 110. L'Agibilità non è stata mai rilasciata.

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

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento

C.I.L.A. in sanatoria - Agibilità: € 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 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	NO

particolari?	
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 locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 136 ammonta a circa mq 45,18. Il locale si compone di: (A) ufficio con superficie netta di mq 15,27; (B) disimpegno con superficie netta di mq 6,47; (C) ufficio con superficie netta di mq 9,88; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,08. L'altezza del locale è pari a circa m 2,75. Al pavimento listelli in legno, nel bagno piastrelle in ceramica 30 x 30, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **45,18**

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 discrete.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in**

opera condizioni: buoneStrutture 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: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**
- Note: La finestra interna estremità est è priva di inferriata.Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
- Note: Sono presenti varie tipologie di porta, tamburata, a vetri, a scrigno.Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** 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: **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 ufficio.direzionale	sup reale lorda	45,18	1,00	45,18
		45,18		45,18

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 101 particella 617 sub 60 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto ad uso privato
 Valore a corpo: **€ 5000**
 Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-ovest.

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. 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>
locali ad uso ufficio.direzionale	45,18	€ 1.100,00	€ 49.698,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.698,00
Valore corpo			€ 49.698,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 54.698,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.698,00

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	45,18	€ 54.698,00	€ 54.698,00

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%)	€ 8.204,70
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:	€ 245,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -348,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.000,00
---	--------------------

Lotto: 016

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 137, indirizzo Via Bartocci 12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq, rendita € 510,00

Derivante da: dalla part. 617 sub 38 elaborato planimetrico del 31/10/2014, già 110; già sub 38.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.3506/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto le partizioni interne sono difformi dallo stato di fatto. Nella planimetria catastale sono presenti due vani ufficio, un disimpegno e un W.C.. Nello stato di fatto sono presenti un vano ufficio/front-office, un disimpegno diverso da quello catastale, un piccolo vano di m 2,14 x 1,81, un ripostiglio, un bagno con antibagno.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: vani: ufficio-reception, disimpegno, ripostiglio, piccolo vano, antibagno.

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:

Libero Data di rilascio: 02/11/2027.

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 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. 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: 176,76 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 214,43 per il proprietario € 361,65 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 576,08. per il proprietario del posto auto sub 61 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; le spese insolute ammontano a € 16,94.

Millesimi di proprietà: 3.6111 (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 (attua-

le/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. Ite 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: 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 cui partizioni interne sono presenti come attualmente in planimetria catastale. Pertanto anche la planimetria di progetto del 2010 è difforme da quella di fatto. Tuttavia l'attuale partizione interna dei sub 136 e 137, ancorchè unificati nella part.lla 110 (già 37 e 38) fu assentita con D.I.A prot. 0180047 del 13/10/2007e Autorizzazione unica prot. 0100926 del 26/05/2008. Pertanto la regolarizzazione consiste nel regolarizzare il solo frazionamento della part.lla ex 110. L'Agibilità non è stata mai rilasciata.

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

Descrizione delle opere da sanare: partizioni interne, modifica bagno - Agibilità

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

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

Per quanto sopra 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 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 publicistici 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 locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 137 ammonta a circa mq 41,52. Il locale si compone di: (A) ufficio/front-office con superficie netta di mq 14,61; (B) disimpegno con superficie netta di mq 4,32; (C) ripostiglio con superficie netta di mq 5,41; (D) piccolo vano con una superficie netta di mq 3,87; (E) antibagno con superficie netta di mq 2,19, (F) bagno con superficie netta di mq 3,05. L'altezza del locale è pari a circa m 2,75. Al pavimento listelli in legno, nel bagno piastrelle in ceramica 30 x 30, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **41,52**

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: sufficiente

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

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**
- Note: Sono presenti varie tipologie di porta, tamburata, a vetri, a scrigno.

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** 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: **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 ufficio.direzionale	sup reale lorda	41,52	1,00	41,52
		41,52		41,52

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 101 particella 617 sub 61 - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto ad uso privato
Valore a corpo: € 5000
 Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-ovest.

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 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>
locali ad uso ufficio.direzionale	41,52	€ 1.100,00	€ 45.672,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.672,00
Valore corpo			€ 45.672,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 50.672,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.672,00

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	41,52	€ 50.672,00	€ 50.672,00

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%)	€ 7.600,80
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:	€ 593,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -578,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.000,00
---	--------------------

Lotto: 017

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 111, indirizzo Via Bartocci 12, piano terra, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, rendita € 1.428,00

Derivante da: dalla part. 617 sub 101 elaborato planimetrico del 22/01/2009, già 91; già sub 75; già 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19.8229/1000

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 13/04/2015 registrato per l'importo di euro 700,00 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 14/05/2015 ai nn.2580 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 01/05/2027

Data di rilascio: 02/05/2027

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

Note: Il conduttore ha preso in locazione l'ufficio unitamente a tre posti auto scoperti distinti al foglio 101 particelle 617 sub 47-48-49. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6 a far data dal 02/05/2015, 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 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 ***** + 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: 242,76 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore attuale € 86,18, per il conduttore precedente € 131,82 per il proprietario € 46,92 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 264,92. per il proprietario del posto auto sub 47 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12. per il proprietario del posto auto sub 48 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12. per il proprietario del posto auto sub 49 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 20.6125 (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 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]

Per quanto sopra 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 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 locale ad uso ufficio di istituto di vigilanza. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 111 ammonta a circa mq 124,14. Il locale si compone di: ingresso-sala d'aspetto con superficie netta di mq 30,41; n. 6 vani con destinazione ufficio con superfici nette di mq 8,34-7,24- 28,78 - 6,53 - 6,45 - 16,64; un archivio con superficie netta di mq 5,18; un antibagno con superficie netta di mq 1,90; un bagno con superficie netta di mq 2,32. L'altezza netta dell'immobile è pari a circa m 3,09, al bagno m 2,70. Al pavimento e nel bagno piastrelle in ceramica, rivestimento bagno in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **124,14**

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: discreto

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

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: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** 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: **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 ufficio.direzionale	sup reale lorda	124,14	1,00	124,14
		124,14		124,14

Accessori

A

1. Tre posti auto scoperti identificato al n. F. 101 particella 617 sub 47 - 48 - 49 - Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq - Destinazione urbanistica: posti auto ad uso privato
 Valore a corpo: **€ 15000**
 Note: Trattasi di tre posti auto scoperti 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 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-

pannelli 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 Tre posti auto scoperti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso ufficio.direzionale	124,14	€ 1.100,00	€ 136.554,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.554,00
Valore corpo			€ 136.554,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 151.554,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.554,00

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 Tre posti auto scoperti	124,14	€ 151.554,00	€ 151.554,00

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%)	€ 22.733,10
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:	€ 316,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 495,10

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.000,00
---	---------------------

Lotto: 018

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 138, indirizzo Via Bartocci 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 78 mq, superficie 86 mq, rendita € 1659,69

Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 115 del 31/10/2014, già sub 115, già sub 103; già sub 91; già sub 79; già sub 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18.4385/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto l'immobile è suddiviso catastalmente in negozio, retronegozio, ripostiglio, antibagno e bagno. Mentre nello stato di fatto le partizioni interne sono state demolite e si è costituito un unico locale con antibagno e bagno ed un piccolo ripostiglio sull'angolo sud-est.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione tramezzi demoliti.

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 08/04/2015 registrato per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 20/04/2015 ai nn.2073 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/04/2027

Data di rilascio: 01/05/2027

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

Note: Il canone di locazione di € 300,00 mensili stabilito in contratto non è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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.lle di terreno 534 e 467 e sulle part.lle 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. 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: 189,96 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 59,04 per il proprietario € 43,64 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 102,68.

Millesimi di proprietà: 18.4395

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 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: I titoli abilitativi di riferimento sono la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire gli attuali sub 138 e 139 erano accorpati nella part.Illa sub 115 (elab. planimetrico del 09/10/2009). Ciò in contrasto con la precedente D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09, in cui erano previsti i frazionamenti dei sub 103 e 104 in quattro subalterni mai accatastati e corrispondenti agli attuali 122-139-138. Ciò premesso si fa, comunque riferimento al titolo autorizzativo più recente (P.C. del 12/03/2010) e, pertanto, è necessario regolarizzare il frazionamento del sub 115 nei sub 138 e 139. Il certificato di Agibilità delle part.Ille 138 e 139 fu rilasciato in data 15/12/2008, come parte delle part.Ille sub 103 e 104 .

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

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento e eliminazione partizioni interne.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

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 locale ad uso officina manutenzione e vendita pneumatici per autoveicoli. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 102 ammonta a circa mq 123,24. Il locale si compone di: (A) officina con superficie netta di mq 104,49; (B) ripostiglio con superficie netta di mq 4,49; (C) antibagno con superficie netta di mq 2,34; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,25. L'altezza lorda del locale è pari a circa m 4,25. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni 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 **123,24**

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: **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: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
- Note: La porta del ripostiglio è in alluminio e vetro; la porta del bagno è del tipo a soffietto.

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

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

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: **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	123,24	1,00	123,24
		123,24		123,24

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>
locali ad uso negozio	123,24	€ 1.200,00	€ 147.888,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.888,00
Valore corpo			€ 147.888,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.888,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.888,00

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]	123,24	€ 147.888,00	€ 147.888,00

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%)	€ 22.183,20
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:	€ 102,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -202,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.000,00
---	---------------------

Lotto: 019

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 139, indirizzo Via Bartocci 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 92 mq, superficie 98 mq, rendita € 1957,58

Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 115 del 31/10/2014, già sub 115, già parte sub 104; già parte sub 91; già parte sub 90; già parte sub 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 21.7479/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto, in planimetria catastale, l'immobile è suddiviso in negozio, antibagno e bagno, mentre nello stato di fatto è stata incorporata una porzione di corridoio condominiale, ricavandone due piccoli vani utilizzati come ufficio.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: riproduzione uffici del corridoio condominiale.

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 600,00 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 06/11/2014 ai nn.4496 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 € 600,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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 ***** + 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. Ille 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ille 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ille 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: 224,04 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 120,95 per il proprietario € 51,48, alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 172,43.

Millesimi di proprietà: 21.7479

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:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I titoli abilitativi di riferimento sono la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire gli attuali sub 138 e 139 erano accorpate nella part.Illa sub 115 (elab. planimetrico del 09/10/2009). Ciò in contrasto con la precedente D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09, in cui erano previsti i frazionamenti dei sub 103 e 104 in quattro subalterni mai accatastati e corrispondenti agli attuali 122-139-138. Ciò premesso si fa, comunque riferimento al titolo autorizzativo più recente (P.C. del 12/03/2010) e, pertanto, è necessario regolarizzare il frazionamento del sub 115 nei sub 138 e 139. E', altresì, necessario sanare una occupazione parziale di un corridoio condominiale, che era presente nell'elaborato planimetrico della costituzione della part.Illa 115, ma assente negli elaborati planimetrici precedenti, quando erano vigenti le part.Illa 103 e 104. Il certificato di Agibilità fu rilasciato per queste ultime in data 15/12/2008.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e in variante - richiesta Certificato di Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento e aggiunta superficie uffici - DAG

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

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 locale ad uso salone per vendita autoveicoli. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 102 ammonta a circa mq 112,83 (compresi uffici (E) ed (F)). Il locale si compone di: (A) salone espositivo con superficie netta di mq 86,04; (B) disimpegno con superficie netta di mq 3,17; (C) antibagno con su-

perficie netta di mq 2,03; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,60; (E) ufficio con superficie netta di mq 6,08; (F) ufficio con superficie netta di mq 6,47. L'altezza lorda del salone è pari a circa m 4,25; altezza netta degli uffici circa m 3,44; altezza netta del bagno m 2,70.. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni piastrelle 30x30 e rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **112,83**

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: **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: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
- Note: Le porte degli uffici sono del tipo a soffietto.

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 appare funzionante soltanto nei vani 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	112,83	1,00	112,83
		112,83		112,83

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	112,83	€ 1.200,00	€ 135.396,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.396,00
Valore corpo			€ 135.396,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.396,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.396,00

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]	112,83	€ 135.396,00	€ 135.396,00

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%)	€ 20.309,40
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:	€ 172,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

decremento monetario

€ -514,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 110.000,00

Lotto: 020

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 117, indirizzo Via Bartocci , piano terra, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 510,00

Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 44 del 01/12/2009.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2.6072/1000

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 21/12/2011 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 10/03/2011 ai nn.1447

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 28/02/2023

Data di rilascio: 01/03/2023

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

Note: Il canone di locazione di € 450,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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 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. 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: 140,16 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 437,36 per il proprietario € 24,67 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 462,03. per il proprietario del posto auto sub 65 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,60; non ci sono insoluti.

Millesimi di proprietà: 2.8677 (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. L'amministrazione condominiale presenta il posto auto int. 65, equiparato alla presente perizia al sub 65, come locato. Tuttavia dai contratti di affitto rilasciati dall'impresa eseguita non risulta alcuna locazione del sub 65. 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 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: L'immobile è privo di Agibilità

Regolarizzabili mediante: Richiesta Agibilità

Agibilità: € 1.300,00

Oneri Totali: € **1.300,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: I titoli abilitativi di riferimento sono la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010 e la D.I.A. prot. n. 0198672 del 05/11/09. Le planimetrie dei titoli abilitativi sono conformi allo stato di fatto.

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 e-

	<p>sercitano 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).</p>
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 immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 117 ammonta a circa mq 45,08. Il locale si compone di: (A) ufficio con superficie netta di mq 21,39; (B) bagno con superficie netta di mq 2,90; (C) archivio con superficie netta di mq 14,63. L'altezza lorda dell'immobile è pari a circa m 2,72. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni 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 **45,08**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

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	45,08	1,00	45,08
		45,08		45,08

Accessori

A

1. Posto auto

identificato al n. F. 101 part. 617 sub 65 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto scoperto

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di tre posti auto scoperti 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 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. Uffici e studi privati [A10] 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 uso negozio	45,08	€ 1.100,00	€ 49.588,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.588,00
Valore corpo			€ 49.588,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 54.588,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.588,00

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	45,08	€ 54.588,00	€ 54.588,00

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%)	€ 8.188,20
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:	€ 462,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 362,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

trova:

Lotto: 021

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 dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 118, indirizzo Via Bartocci , piano terra, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 52 mq, rendita € 510,00Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 44 del 01/12/2009.Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.3894/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta le medesime partizioni interne dello stato di fatto con alcuni errori di rappresentazione.

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione

variazione planimetria: € 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 02/12/2009 registrato per l'importo di euro 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 21/12/2009 ai nn.178

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/11/2021

Data di rilascio: 01/12/2021

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

Note: Il canone di locazione di € 500,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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.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: 178,44 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore €99,73 per il proprietario € 32,06 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 131,79. per il proprietario del posto auto sub 64 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,60; l'ex conduttore è a credito, per il proprietario ci sono insoluti per € 2.45 .

Millesimi di proprietà: 3.6499 (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'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.

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: Mancanza Agibilità

Regolarizzabili mediante: Richiesta Agibilità

Agibilità: € 1.300,00

Oneri Totali: € **1.300,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: I titoli abilitativi di riferimento sono la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010 e la D.I.A. prot. n. 0198672 del 05/11/09. Le planimetrie dei titoli abilitativi sono conformi allo stato di fatto.

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 immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 117 ammonta a circa mq 52,98. Il locale si compone di: (A) ufficio-sala d'aspetto con superficie netta di mq 10,87; (B) bagno con superficie netta di mq 3,39; (C) archivio con superficie netta di mq 8,84; (D) ufficio con superficie netta di mq 22,30 L'altezza lorda dell'immobile è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni 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 **52,98**

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti. Nell'angolo sud-ovest del dell'ufficio (D) si individua una fessura capillare per quasi tutta l'altezza del vano.

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 presenti soltanto sulle finestre che affacciano sulla corte interna.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls prefabbricati coibentazione: polistirene rivestimento: graniglia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica 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: 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	52,98	1,00	52,98
		52,98		52,98

Accessori

A

1. Posto auto

identificato al n. F. 101 part. 617 sub 64 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto scoperto

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di tre posti auto scoperti 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 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. Uffici e studi privati [A10] 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 uso negozio	52,98	€ 1.100,00	€ 58.278,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.278,00
Valore corpo			€ 58.278,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 63.278,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.278,00

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	52,98	€ 63.278,00	€ 63.278,00

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%)	€ 9.491,70
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:	€ 134,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 247,70

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 52.000,00**

trova:

Lotto: 022

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.****Lastrico solare [L] 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 119, indirizzo Via Bartocci , piano terra, comune Terni, categoria lastrico solare, consistenza 26 mqMillesimi di proprietà di parti comuni: 1,6295 (come lastrico solare)

Note: Attualmente alla la particella 119 è stato assegnato il n. 145.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale vigente non esiste, in quanto detto lastrico solare è stato ristrutturato come ufficio con Autorizzazione Unica n. 266 del 02707/10 e Permesso di Costruire prot. 0051433 del 12/03/2010, ma la pratica non è stata ancora perfezionata. Pertanto non è stata depositata la nuova planimetria, mentre è stato regolarizzato L'elaborato planimetrico con deposito in data 20/05/2016 prot. TR0037755. Pertanto va depositata la planimetria coerente con lo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione da lastrico solare ad ufficio

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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 un preliminare di compravendita stipulato in data 16/03/2015 registrato per l'importo di euro 25.000,00

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

Note: Il canone di locazione di € 500,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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.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: 79,80 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: per il proprietario € 106,36 alla data del 31/08/2016. per il proprietario del posto auto sub 62 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; per il proprietario ci sono insoluti per € 16.94 .

Millesimi di proprietà: 1,6295

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: I dati di cui sopra sono relativi alla particella 617 sub 119, a cui vengono attribuiti millesimi di proprietà come lastrico solare e non come ufficio sub 145. Allo stato l'immobile non è ancora regolarizzato presso il condominio. 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 di-

regionale

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:

Lastrico solare [L]

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 - deposito strutturale

S.C.I.A. in variante e in sanatoria - Agibilità - deposito verifica strutture: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Lastrico solare [L]

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: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **A**

Trattasi di un immobile ad uso ufficio, ricavato da un preesistente terrazzo (lastrico solare accatastato come sub 119) e da una porzione di corte condominiale. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 145 (già 119) ammonta a circa mq 58,94. Il locale si compone di: (A)sala d'aspetto con superficie netta di mq 13,87; (B) bagno con superficie netta di mq 1,42; (C) sala riunioni con superficie netta di mq 13,51; (D) ufficio con superficie netta di mq 14,04; (E) ufficio con superficie netta di mq 12,27. L'altezza netta dell'immobile è pari a circa m 2,80. Al pavimento listelli in legno, nel bagno rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **58,94**

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. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali non possono essere considerate complessivamente sufficienti, in ragione della circostanza che le mostre e le soglie di porte e finestre sono in cartone pressato. In corrispondenza del portoncino di ingresso e delle finestre si individuano porzioni di detti manufatti fortemente degradate per infiltrazioni di acqua meteorica esterna.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato 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 145 (già 119) sono stati utilizzati i pilastri e travi prefabbricati preesistenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

- Note: I telai delle finestre sono in buone condizioni, mentre le soglie e le mostre in cartone sono deteriorate.

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

Pareti esterne materiale: **pannelli sanwice e cartongesso sulla faccia interna** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **gres porcellanato** condizioni: **mediocri**

- Note: La parete esterna che si affaccia sul cortile è rivestita in piastrelle di gres porcellanato. La tenuta all'acqua delle pareti esterne va mantenuta.

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

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

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

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 ufficio	sup reale lorda	58,94	1,00	58,94
		58,94		58,94

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. foglio 101 part.IIIa 617 sub 62 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto scoperto
 Valore a corpo: **€ 5000**
 Note: Trattasi di tre posti auto scoperti 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. Lastrico solare [L] 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>
locali ad uso ufficio	58,94	€ 1.100,00	€ 64.834,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.834,00
Valore corpo			€ 64.834,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.834,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.834,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lastrico solare [L] con annesso Posto auto scoperto	58,94	€ 69.834,00	€ 69.834,00

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%)	€ 10.475,10
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:	€ 123,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 764,10

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.000,00
---	--------------------

Lotto: 023

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 122, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 74 mq, superficie 78 mq, rendita € 1574,57

Derivante da: già part. 617 sub 116 elaborato planimetrico del 03/03/10, già sub 104; già sub 91; già sub 80; già sub 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14.7771/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è perfettamente aderente alla planimetria presentata nella D.I.A. prot. 0196804 del 02/11/2009, per assenza nello stato di fatto e di diritto di un tramezzo vicino alla porta del bagno. Inoltre il transito dalla vetrina di sud-est non è attivabile.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: 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 da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 09/09/2009 registrato per l'importo di euro 600,00 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. Si precisa che per l'anno 2016 il canone è stato ridotto ad € 539,00 + IVA mensili, mentre a partire dal 2017 sarà aumentato sino a € 639,00 IVA..

Registrato a Terni il 01/10/2009 ai nn.20813

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/09/2027

Data di rilascio: 01/10/2027

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

Note: Il canone di locazione di € 600,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, a far data dalla scrittura privata di proroga del contratto di locazione, sottoscritta dalle parti in data 01/10/2015. 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 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.lla 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.lla 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.lla 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.lla 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: 152,16 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 101,25 per il proprietario € 34,96 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 136.21.

Millesimi di proprietà: 14.7771

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:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: I titoli abilitativi di riferimento sono la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010, la D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09, la D.I.A. 0196804 del 02/11/2009. La planimetria assentita nella ultima D.I.A. è conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la possibilità di transito dalla vetrina sud-est, in quanto il corridoio condominiale è stato parzialmente utilizzato ad ufficio dal negozio part.Ila 617 sub 139.

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

Trattasi di un immobile ad uso negozio artigiano. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 122 ammonta a circa mq 82,30. Il locale si compone di: (A) laboratorio con superficie netta di mq 61,99; (B) vano guardaroba con superficie netta di mq 2,02; (C) ripostiglio con superficie netta di mq 6,29; (D) antibagno con superficie netta di mq 1,82; (E) w,c, con superficie netta di mq 2,47. Il locale è tutto plafonato. L'altezza netta del salone è pari a circa m 3,05, altezza del bagno m 2,70.. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 e tipo mosaico , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **82,30**

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. 3,05 (al netto del 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: sufficiente

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

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** protezione: **inesistente** 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: **sufficienti**

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

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **diffusori nel plafone** 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: **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	82,30	1,00	82,30
		82,30		82,30

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>
locali ad uso negozio	82,30	€ 1.200,00	€ 98.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.760,00
Valore corpo			€ 98.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.760,00

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]	82,30	€ 98.760,00	€ 98.760,00

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%)	€ 14.814,00
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:	€ 136,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -210,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.000,00
---	--------------------

Lotto: 024

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 129, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 72 mq, superficie 80 mq, rendita € 1532,02

Derivante da: già part. 617 sub 76 elaborato planimetrico del 17/09/12; già sub 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8.1725/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta le medesime partizioni interne dello stato di fatto, fatta eccezione per un tramezzo tra i vani A e E che risulta demolito nella porzione alta con eliminazione della porta. Invece l'elaborato planimetrico non è congruente sia con la planimetria catastale della particella 617 sub 129, sia con la particella 617 sub 130 e, pertanto, dovrà essere corretto.

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione e modifica elaborato planimetrico

variazione planimetria e elaborato planimetrico: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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 13/06/2014 registrato per l'importo di euro 600,00 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 04/07/2014 ai nn.2112

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/08/2026

Data di rilascio: 01/09/2026

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

Note: Il canone di locazione di € 600,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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: 84,24 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 48,72 per il proprietario € 19,36 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 68,08.

Millesimi di proprietà: 8.1725

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'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.

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. Dalle planimetrie di progetto si evince che il negozio non era indicato e l'area di competenza era priva di tramezzi, il bagno attuale non era stato previsto. L'immobile in progetto comprendeva gli attuali sub 100, 129, 130. Ciò in contrasto con le allora vigenti planimetrie catastali che individuavano quattro sub: sub 74, 73, 75 (parte) attuale 100 e sub 76 (attuali sub 130 e 129). Proprio come part.lla sub 76 all'immobile era stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 16/12/2008.

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

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento immobile, planimetria partizioni, creazione bagno.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.600,00

Oneri Totali: **€ 3.600,00**

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 pubblicitici 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 immobile ad uso negozio utensili. La superficie complessiva lorda della particella sub 129 ammonta a circa mq 81,05. Il locale si compone di: (A) vano negozio con superficie netta di mq 22,12; (B) vano negozio con superficie netta di mq 9,04 ; (C) vano negozio con superficie netta di mq 9,12 ; (D) vano negozio con superficie netta di mq 15,61; (E) vano negozio con superficie netta di mq 11,84; (F) antibagno con superficie netta di mq 4,36; (G) w,c, con superficie netta di mq 2,14. Il negozio è tutto plafonato. L'altezza netta del negozio è pari a circa m 2,97. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **81,05**

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. 2,97 (al netto del 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: 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: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro 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: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica 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: **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	81,05	1,00	81,05
		81,05		81,05

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>
locali ad uso negozio	81,05	€ 1.200,00	€ 97.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.260,00
Valore corpo			€ 97.260,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.260,00

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]	81,05	€ 97.260,00	€ 97.260,00

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%)	€ 14.589,00
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 68,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -3,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 78.000,00
--	--------------------

trova:

Lotto: 025

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 131, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita € 816,00Derivante da: già part. 617 sub 45 (residenziale)elaborato planimetrico del 13/12/12.Millesimi di proprietà di parti comuni: 7.0180/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta le medesime partizioni interne dello stato di fatto, fatta eccezione per un tramezzo tra i vani A e F che è presente soltanto nello stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione
variazione planimetria : € 600,00Oneri 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 14/12/2012 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. Si precisa che allo stato l'immobile ha destinazione di diritto di tipo residenziale e non ufficio..

Registrato a Terni il 17/12/2012 ai nn.7501

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2024

Data di rilascio: 01/01/2025

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

Note: Il canone di locazione di € 450,00 mensili stabilito in contratto è ai limiti della congruità. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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 impegnavava 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: 356,28 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 146,85 per il proprietario € 66,43 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 213,28. per il proprietario del posto auto sub 66 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; per il proprietario ci sono insoluti per € 16.94 .

Millesimi di proprietà: 7.2785 (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 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: 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. Dalle planimetrie di progetto si evince che l'ufficio è indicato come abitazione. Inoltre lo stato di fatto è presente un tramezzo non previsto in progetto e planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e in variante- richiesta Certificato di Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale.

S.C.I.A. in sanatoria - Certificato di Agibilità: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: Nell'importo di € 11000,00 è compresa la monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali.

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 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 immobile attualmente adibito ad ufficio. La superficie complessiva lorda della particella sub 131 ammonta a circa mq 94,55. Il locale si compone di: (A) vano ufficio con superficie netta di mq 20,89; (B) bagno con superficie netta di mq 6,77 ; (C) disimpegno con superficie netta di mq 3,31 ; (D) vano ufficio con superficie netta di mq 18,08; (E) vano ufficio con superficie netta di mq 18,44; (F) vano ufficio con superficie netta di mq 14,98. L'altezza netta dell'ufficio è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **94,55**

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. 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: 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: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
- Note: Le inferriate sono presenti soltanto sulle finestre che affacciano sulla corte interna.

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

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** 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: **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	94,55	1,00	94,55
		94,55		94,55

Accessori

A

1. Posto auto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 66 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto scoperto

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di tre posti auto scoperti 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 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. Uffici e studi privati [A10] 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 uso negozio	94,55	€ 1.100,00	€ 104.005,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.005,00
Valore corpo			€ 104.005,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 109.005,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.005,00

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	94,55	€ 109.005,00	€ 109.005,00

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%)	€ 16.350,75
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:	€ 230,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 175,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.000,00
---	--------------------

Lotto: 026

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 95, indirizzo Via Bartocci n. 10, piano primo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 714,00

Derivante da: già part. 617 sub 81, elaborato planimetrico del 02/10/06; già part. 617 sub 14.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,0013/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non presenta partizioni interne, mentre nello stato di fatto sono presenti quattro vani e un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento tramezzi in planimetria.

variazione planimetria : € 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 27/10/2015 registrato per l'importo di euro 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 30/10/2015 ai nn.5833 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 01/11/2027

Data di rilascio: 02/11/2027

Note: Il canone di locazione di € 500,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, 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 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 impegna 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: 338,76 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore attuale € 229,41; per il conduttore precedente € 276.53 per il proprietario € 21,32 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 527,26.

Millesimi di proprietà: 9.0013

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:**Uffici e studi privati [A10]**

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. Tuttavia in detto titolo non compare la planimetria del primo piano. Pertanto la planimetria di riferimento è quella presentata nel Permesso di Costruire del 19/08/08 prot. 0157433, a cui seguiva l'Autorizzazione Unica del 12/05/09 n. 137, in cui la planimetria dell'ufficio è delimitata come nello stato di fatto, ma è priva di partizioni e servizi.

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

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni e partizioni interne.

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 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 pubblicitici 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 immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella sub 95 ammonta a circa mq 92,88. Il locale si compone di: (A) ingresso-sala d'aspetto con superficie netta di mq 15,86; (B) ufficio con superficie netta di mq 35,83 ; (C) ufficio con superficie netta di mq 14,61 ; (D) ripostiglio con superficie netta di mq 2,76; (E) ufficio con superficie netta di mq 9,43; (F) antibagno con superficie netta di mq 1,31; (G) bagno con superficie netta di mq 3,55. Il locale è tutto plafonato. L'altezza netta dell'ufficio è pari a circa m 2,75. Negli uffici pavimento in listelli , in bagno pavimento in piastrelle in ceramica 30 x 30 rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 1,40.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **92,88**

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. 2,75 (netta)

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: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**
- Note: La parete all'interno del corridoio è in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nel bagno piastrelle in ceramica.**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: **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 ufficio	sup reale lorda	92,88	1,00	92,88
		92,88		92,88

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 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]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso ufficio	92,88	€ 1.100,00	€ 102.168,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.168,00
Valore corpo			€ 102.168,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.168,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.168,00

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]	92,88	€ 102.168,00	€ 102.168,00

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%)	€ 15.325,20
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:	€ 527,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -415,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.000,00
---	--------------------

Data generazione:
06-10-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio

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**

ALLEGATI SPECIFICI
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

LOTTO 1

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 12;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto legenda;
- 4) n. 8 foto;
- 5) contratto di locazione;

LOTTO 2

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 13;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 7 foto;

LOTTO 3

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 22;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) n. 8 foto;

LOTTO 4

- 1) planimetria catastale particella foglio 101 part. 617 sub 28;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 6 foto;

LOTTO 5

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 39;

- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 8 foto;

LOTTO 6

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 40;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) n. 9 foto;

LOTTO 7

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 141;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR 0041517 del 01/06/15 con cui è stata frazionata la part. 617 sub 43 in sub 141 e sub 140;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) planimetria particella 617 sub 43;
- 5) elaborato planimetrico TR 0013629 del 25/02/05 in cui fu individuata la part. 617 sub 43;
- 6) visura storica catastale part. 617 sub 141;
- 7) contratto di locazione;
- 8) n. 8 foto;
- 9) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

LOTTO 8

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 140;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR 0041517 del 01/06/15 con cui è stata frazionata la part. 617 sub 43 in sub 141 e sub 140;

- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) planimetria particella 617 sub 43;
- 5) elaborato planimetrico TR 0013629 del 25/02/05 in cui fu individuata la part. 617 sub 43;
- 6) visura storica catastale part. 617 sub 140;
- 7) n. 10 foto;
- 8) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

LOTTO 9

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 71;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 10 foto;

LOTTO 10

- 1) planimetria catastale criptata foglio 101 part. 617 sub 72;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto – legenda dei soli muri perimetrali;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 2 foto;

LOTTO 11

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 90;
- 2) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 120;
- 3) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 4) situazione di fatto – legenda delle part. 617 sub 90 e 120;
- 5) contratto di locazione;

6) n.13 foto;

7) copia Autorizzazione unica del 11/08/09 prot. 0145644 e D.I.A. del 17/11/2008 prot. 0214949;

LOTTO 12

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 93;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

3) situazione di fatto - legenda;

4) n. 25 foto;

LOTTO 13

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 102;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

3) situazione di fatto - legenda;

4) contratto di locazione;

5) n. 6 foto;

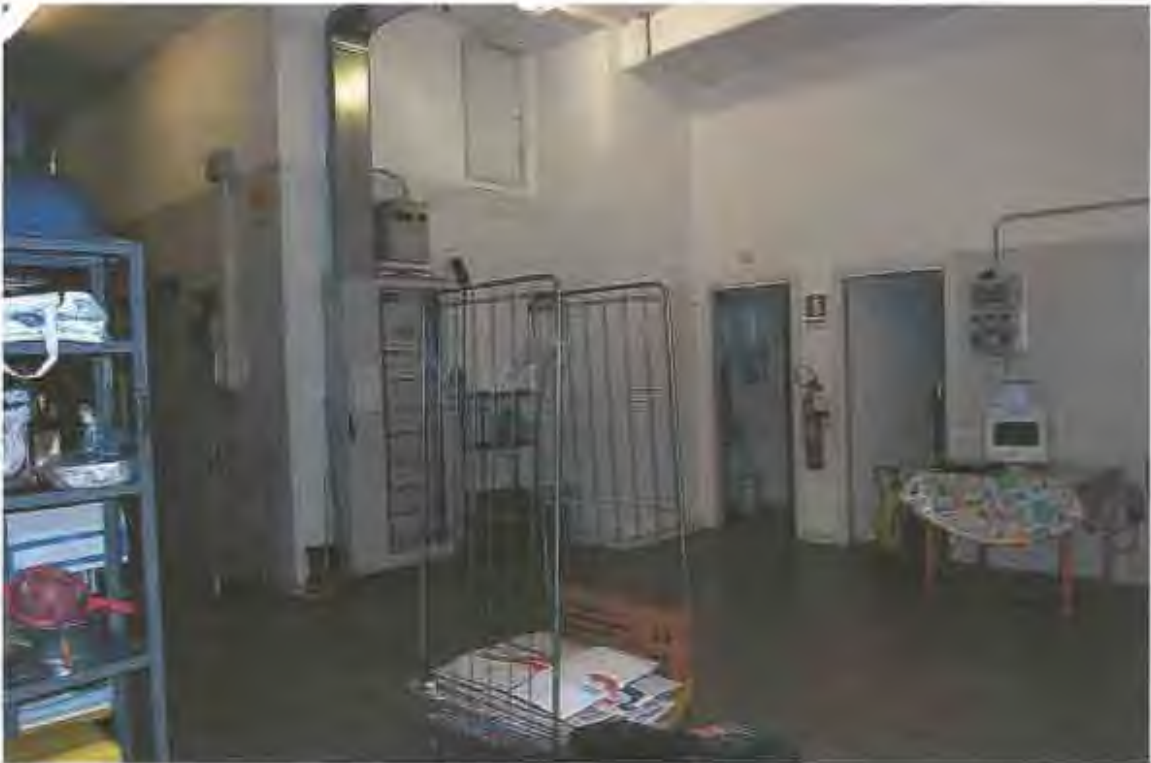
terni li 10/10/16

l'esperto alla stima
dott. ing. Lucio Cardaio

LOTTO N. 1











Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2008 (duemilaotto) il giorno 8 del mese di Agosto in Terni, con la presente scrittura

località Sabotone di Terni, Via Bartocci, in forza degli atti:

- atto di acquisto c. c. n. 33749 (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

- atto di acquisto da c. c. n. 14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;

- o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prime d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale, commerciale e uffici per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successiva variazione per nuovo classamento: DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo) e DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra).

Tutte le opere sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Terni, Area Assetto del Territorio e Servizi – 2° settore – Edilizia, della già indicata concessione edilizia n°57227 del 25.09.2001, originariamente intestata a _____ ⇒ successivamente alla società _____, come da voltura di cui al prot. n.92373/01 del 29.01.2002 – Comune di Terni, nonché dell'autorizzazione edilizia e della successiva Autorizzazione Unica n.350, rilasciata dal Comune di Terni, per la realizzazione di un intervento di variante sostanziale, ai sensi dell'art.32 della L.R. 18.02.2004 n.1, variante nota e gradita alla conduttrice che l'ha integralmente condivisa;

- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, "PS" aveva locato una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, alla società "PORTO DI MARE S.R.L." con sede in San Benedetto del Tronto (AP), Via Monte Conero n.44/G, P.Iva: 01805850441, mediante "Contratto di locazione uso diverso"

del 05.09.2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 28.09.2004 al n.100894 e successivamente al n.899 serie 3T, in data 29.11.2006;

- con fax del 06.08.2008, la ditta _____ ha comunicato di essere subentrata (in qualità di affittuaria della società DI.MAR, S.r.l.) nella gestione dell'azienda della "Porto di Mare S.r.l.";
- è intenzionata a mantenere in locazione la medesima porzione dell'immobile, e la ditta _____ ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

U
1

... concede in locazione alla società "..." che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbioni di Terni, Via Bartocci, 10 e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso commerciale posta al piano terra, avente una consistenza pari a circa mq. 510 (cinquecentodieci).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al foglio 101, numero 617, subalterno n.12, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni di cui al prot. n° TR 0084984 del 09/12/2004 e successiva variazione per nuovo classamento: DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso al piano primo) e DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra).

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è così concordato:

- per i primi due anni sarà pari ad € 48.960,00 (quarantottomilanovecentosessanta/00) oltre i.v.a. annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate, ciascuna di importo pari ad € 4.080,00 (quattromilaottanta/00) oltre i.v.a.;
- per i successivi quattro anni (e quindi a partire dall'inizio del terzo anno) sarà pari ad € 58.140,00 (cinquantottomilacentotrenta) oltre i.v.a. annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate, ciascuna di importo pari ad € 4.845,00 (quattromilaottocentoquarantacinque/00) oltre i.v.a.;
- alla scadenza dei primi sei anni ed in caso di tacito rinnovo, nei termini di cui al successivo art.4, l'importo del canone annuo sarà liberamente rinegoziato in linea con quelli che saranno i correnti prezzi di mercato.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario n° 728806 - ABI 01030 - CAB 38510 intestato alla ..., presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Marsciano (PG). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i

A

pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato;

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.08.2008.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, salvo l'aumento del canone nei termini di cui all'articolo precedente, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, e a comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Gli immobili oggetto del contratto di locazione sono concessi solamente per uso commerciale che importa contatti diretti con il pubblico;

Articolo 7

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose;

Articolo 8

La parte conduttrice dichiara di essere già stata immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ed essi relativi, a partire dalla data di decorrenza del presente contratto, in forza di autorizzazione ricevuta dalla cessionaria del ramo di azienda Di.MA.R. S.r.l., contestualmente assumendosi a proprio esclusivo carico ogni onere a ciò inerente, ivi compresi tutti gli oneri condominiali

Articolo 9

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. A detti interventi la parte conduttrice dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta corredata dai relativi giustificativi. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 10

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Articolo 11

Tutte le spese per il subentro nei contratti di fornitura in essere e/o per gli affacciamenti e le relative utenze, sono a carico esclusivo del conduttore

Articolo 12

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 13

Il conduttore si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dal locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 14

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione, salvo per espressa autorizzazione a ciò concessa dalla locatrice, e comunque nel pieno rispetto della normativa pro-tempore vigente.

Articolo 15

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 16

Il conduttore è responsabile, sia verso il locatore sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, in particolare per incendio, spandimento di acque, fughe di gas, atti colposi. A tal fine il conduttore provvederà ad assicurare l'unità immobiliare presso una primaria compagnia di assicurazione contro i suddetti rischi.

Articolo 17

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è soggetto al rilascio dell'autorizzazione alla locazione da parte del Comune di Terni, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e -nel caso- nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 18

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 19

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. Picchio Siro, riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 20

Ogni onere, anche fiscale, dovuto per legge e tutte le spese, conseguenti e o comunque inerenti al presente contratto e le formalità del presente atto e conseguenti, ivi compresa la registrazione iniziale, i rinnovi annuali e le eventuali proroghe, sono a carico e cura della parti contraenti nella misura del 50%.

La parte locatrice sottoporrà questo ed i successivi e/o connessi/previsti atti (anche di stima) al Comune per quanto di ragione e se necessario.

Articolo 21

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 22

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 23

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 08 Agosto 2008.

Il presente contratto si compone di n° 9 (nove) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparanti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i comparanti lo accettano nella sua interezza e specificatamente gli articoli 3, 5, 9, 16, e 22, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

ATTENZIONE !!! - Il presente documento è stato inviato da uno studio commerciale e contiene notizie riservate esclusivamente al destinatario sopra indicato. Il ricevente, se diverso dal destinatario, è diffidato dall'utilizzo e dalla diffusione dei dati e delle notizie in esso contenute ed avvertito che ogni utilizzazione o copia di questa comunicazione è rigorosamente vietata.

4919 05/09/2008
490,00 (quattrecentonove/100)



LOTTO N. 2

1

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

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

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

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Serzione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 13

Compilata da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di SABBIANO SICURTÀ - Foglio: 101 - Particella: 534 - Subalterno: 13 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 a. 12 piano T.



PIANO TERRA

1:200

NORD



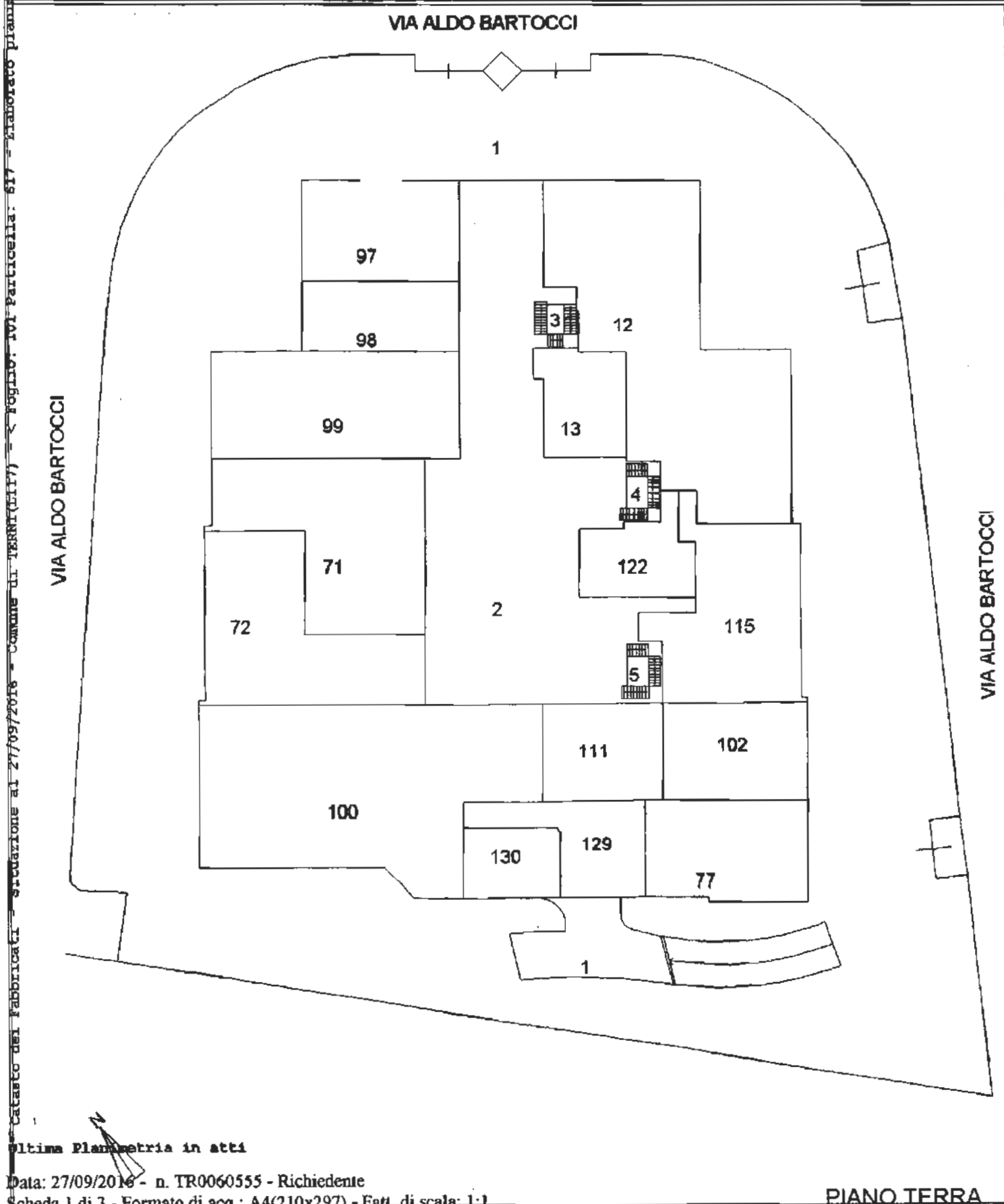
Ultima Planimetria in atti

2

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Formichetti Federico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 832

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

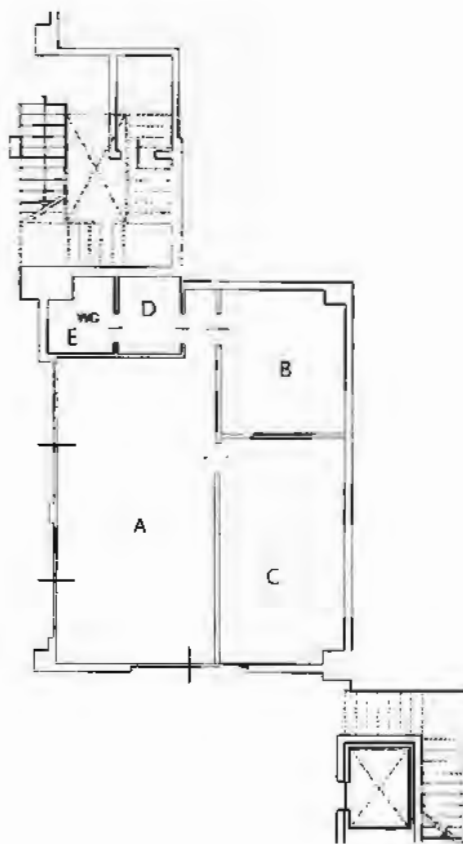
Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
 Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI17) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico n. 100

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 13



h=3.18 mt



PIANO TERRA

1:200

4



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2005 (duemilacinque) il giorno 04 del mese di APRILE in

~~CONTRATTO DI LOCAZIONE~~

Premesso

di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per
brevità titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P.
del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

-atto di acquisto di rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del
Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

-atto di acquisto (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

• gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
- o con la normativa di rinvio;
- o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
- o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
- o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;

• gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto.

• ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale-commerciale, per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004;

• in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimenti, è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società

... ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

"PS costruzioni srl" concede in locazione alla società "S...", che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso commerciale, posta al piano terreno, avente una consistenza pari a circa mq. 88 (ottantotto).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al foglio 101, numero 617, subalterno n. 13, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004.

Categoria catastale C/1 cl. 11 Rendita E. 1.462,11=

Articolo 3

L'importo del canone mensile di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 7,00 (sette/00) oltre i.v.a. al metro quadrato, per le prime 12 (dodici) mensilità, e quindi pari ad € 616,00 (seicentosedici /00) oltre i.v.a.;
- pari ad € 9,00 (nove/00) oltre i.v.a. al metro quadrato, per le 12 mensilità successive (secondo anno), e quindi pari ad € 792,00 (settecentonovantadue /00) oltre i.v.a.;
- pari ad € 10,00 (dieci/00) oltre i.v.a. al metro quadrato, per le mensilità successive (a partire dal terzo anno), e quindi pari ad € 880,00 (ottocentoottanta/00) oltre i.v.a.;

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario n° 5621.50 - ABI 1030 - CAB 72530 intestato all.

presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Amelia (TR). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato;

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.05.2005.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale

disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

A partire dal terzo anno di validità del presente contratto, è data facoltà al conduttore di recedere, ai sensi di quanto previsto dal comma 7 dell'art.27 della L. n.392 del 27.07.1978, dandone preavviso, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Gli immobili oggetto del contratto di locazione sono concessi solamente per uso commerciale che importa contatti diretti con il pubblico;

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 1.848,00 (Milleottocentoquarantotto/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente



contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone;

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione, ivi compresa la sostituzione per vetustà delle attrezzature.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 13

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e -nel caso- nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed _____ conoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice, così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

La parte locatrice sottoporrà questo ed i successivi e/o connessi/previsti atti (anche di stima) al Comune per quanto di ragione e se necessario.

Articolo 19

Il presente contratto è soggetto ad Iva.

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 04/04/05

Il presente contratto si compone di n° 9 (nove) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.



la parte locatrice:

la parte conduttrice:

[Handwritten signature]

2° ORIGINALE
Agenzia delle Entrate
Ufficio di Perugia

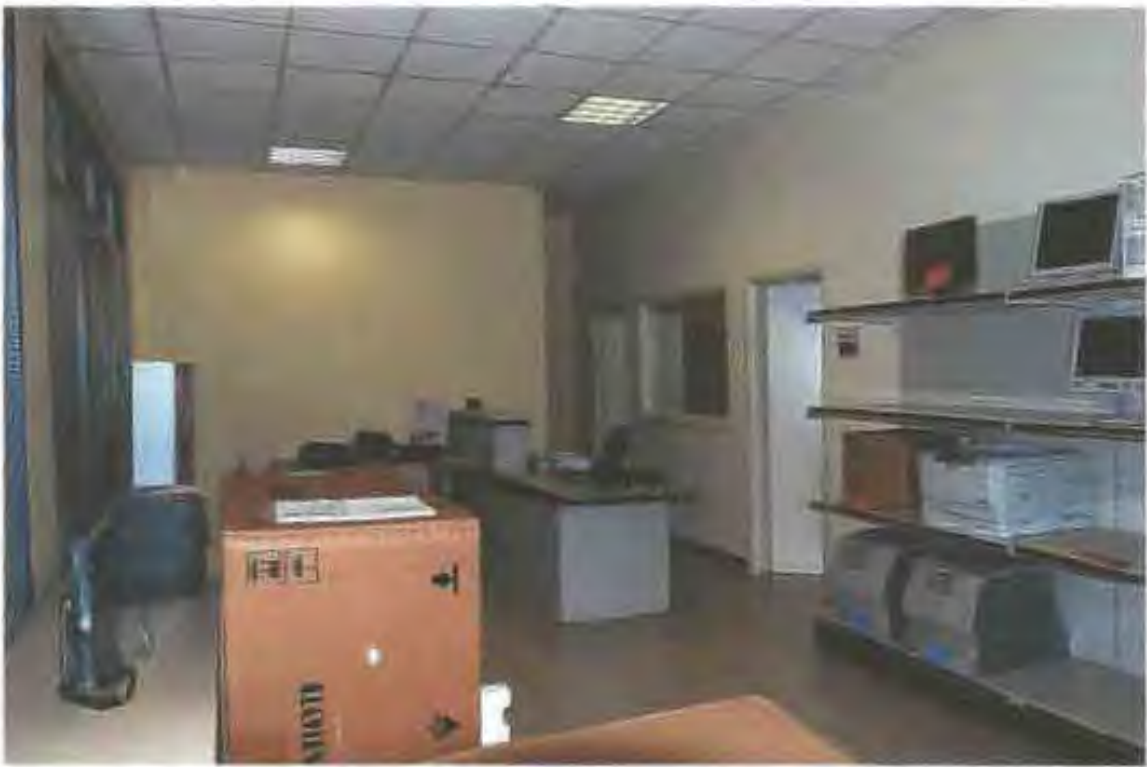
Registrato al N. **3699** Mod. 3°
in data **08 APR 2015**

IL CAPO I REP.
AREA SERVIZI
IL CAPOTEAM REGISTRO
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]











LOTTO N. 3



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

Dichiarazione protocollo n. TR0084994 del 09/12/2004	
Pianimetria di u.i. u. in Comune di Terni	
Sezioni civ.	
Identificativi Catastali:	Completato da:
Sezione:	Viali Simone
Foglio: 101	Isritto all'albo:
Particella: 534	Geometri
Subalterno: 22	Prov. Terni M: 1061

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

1:200

NORD



Ufficio Pianimetria in officio

VIA ALEO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano 2.

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 637

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 101

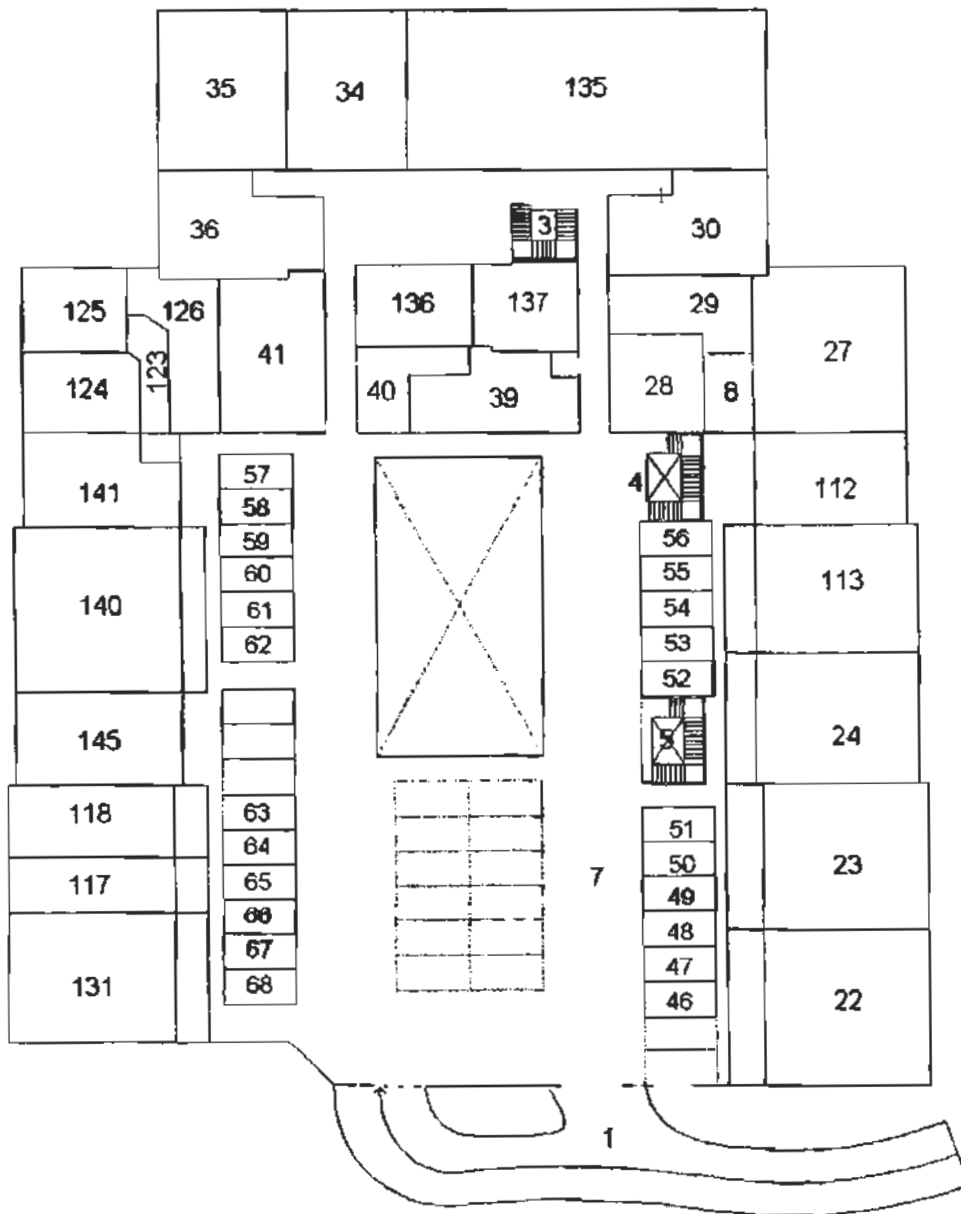
Particella: 617

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

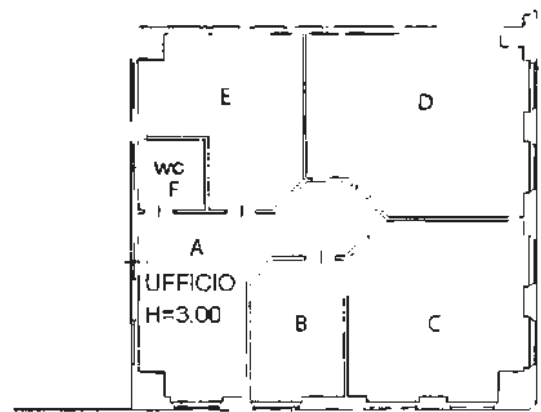
pagina 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scale: 1-1



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LIR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato Planimetria

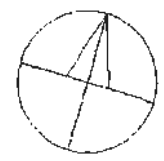
LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 22



h=2.80 mt

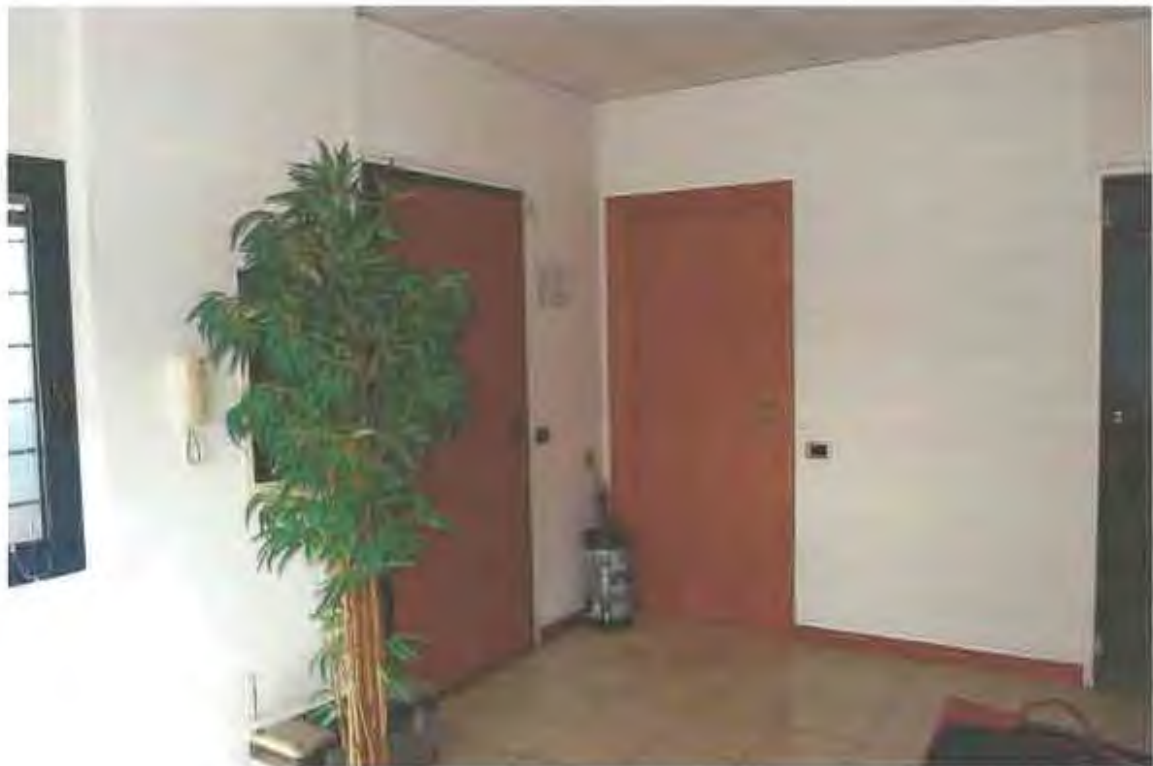
NORD

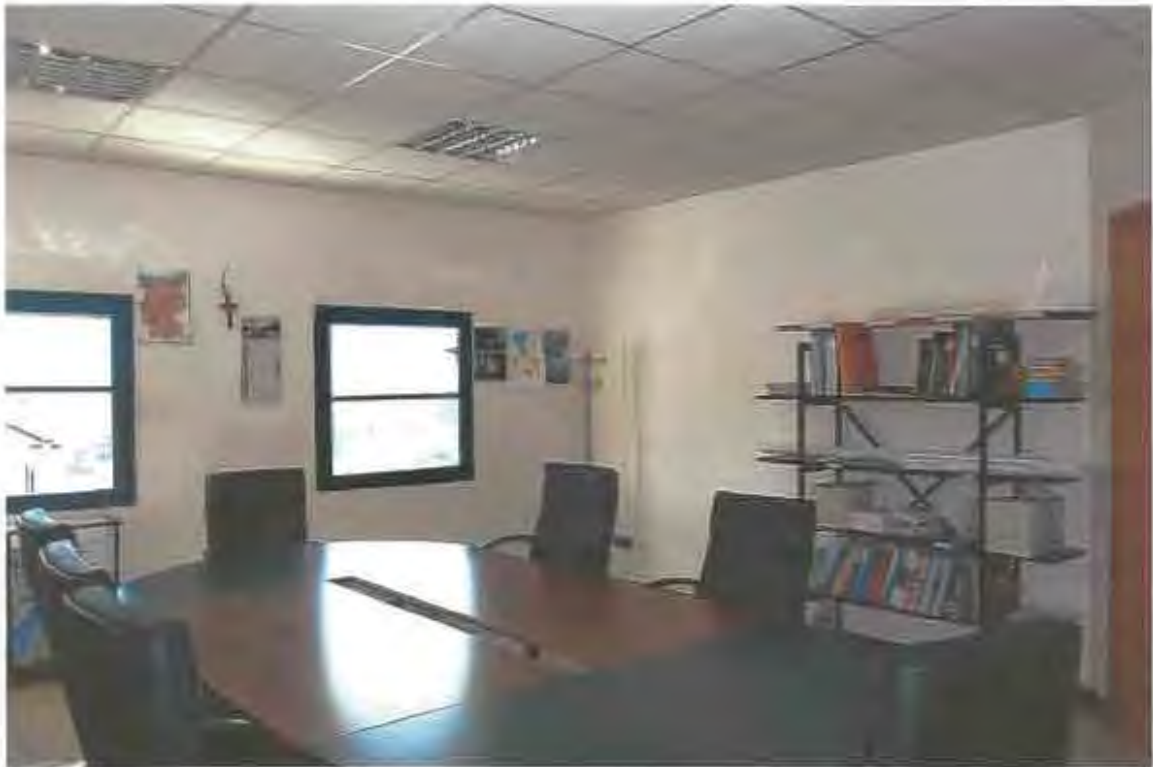
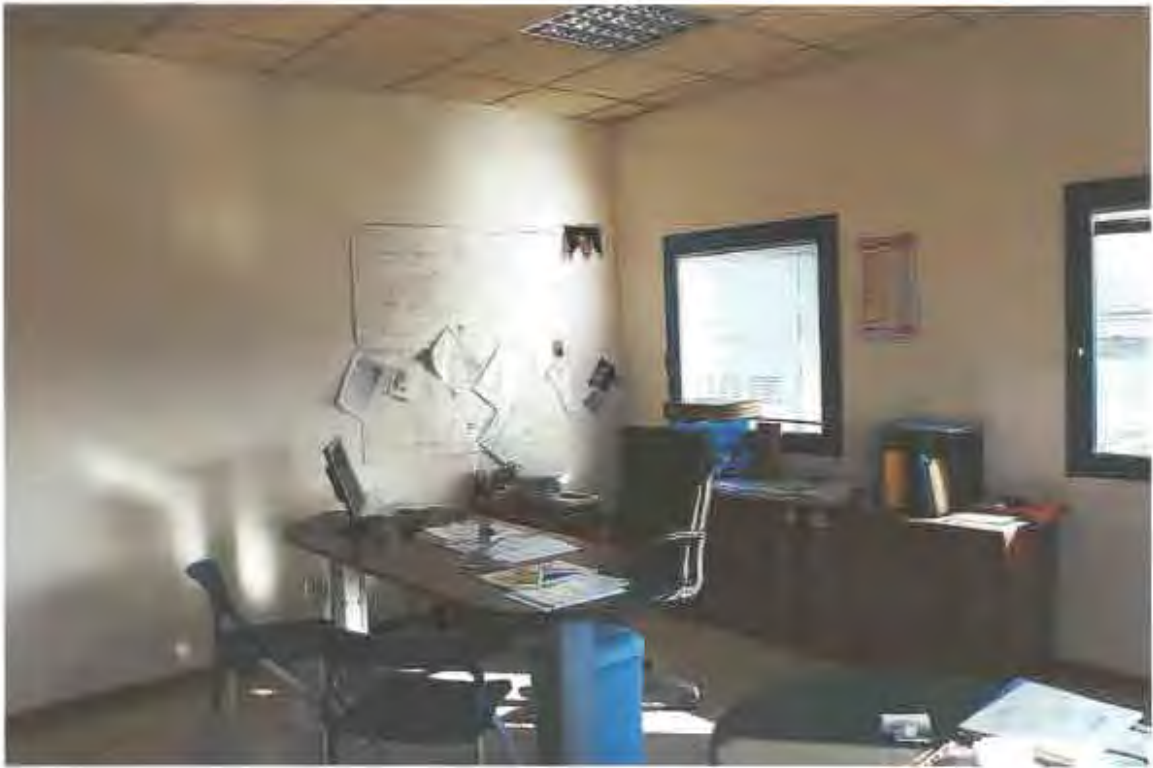


PIANO SECONDO

1:200









LOTTO N. 4

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

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

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

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 534

Subalterno: 28

Compilata da:

Viali Simone

Iscritto all'albo:

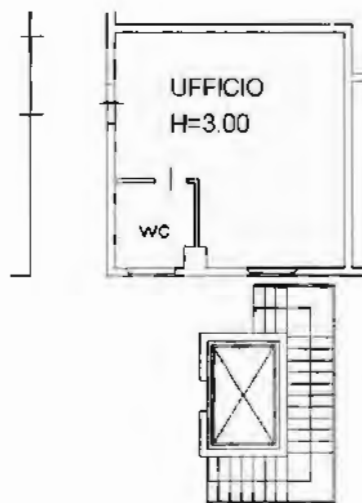
Geometri

Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANO SECONDO

1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT 7) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 28 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2;

Ultima Planimetria in atti

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 dal 20/05/2016

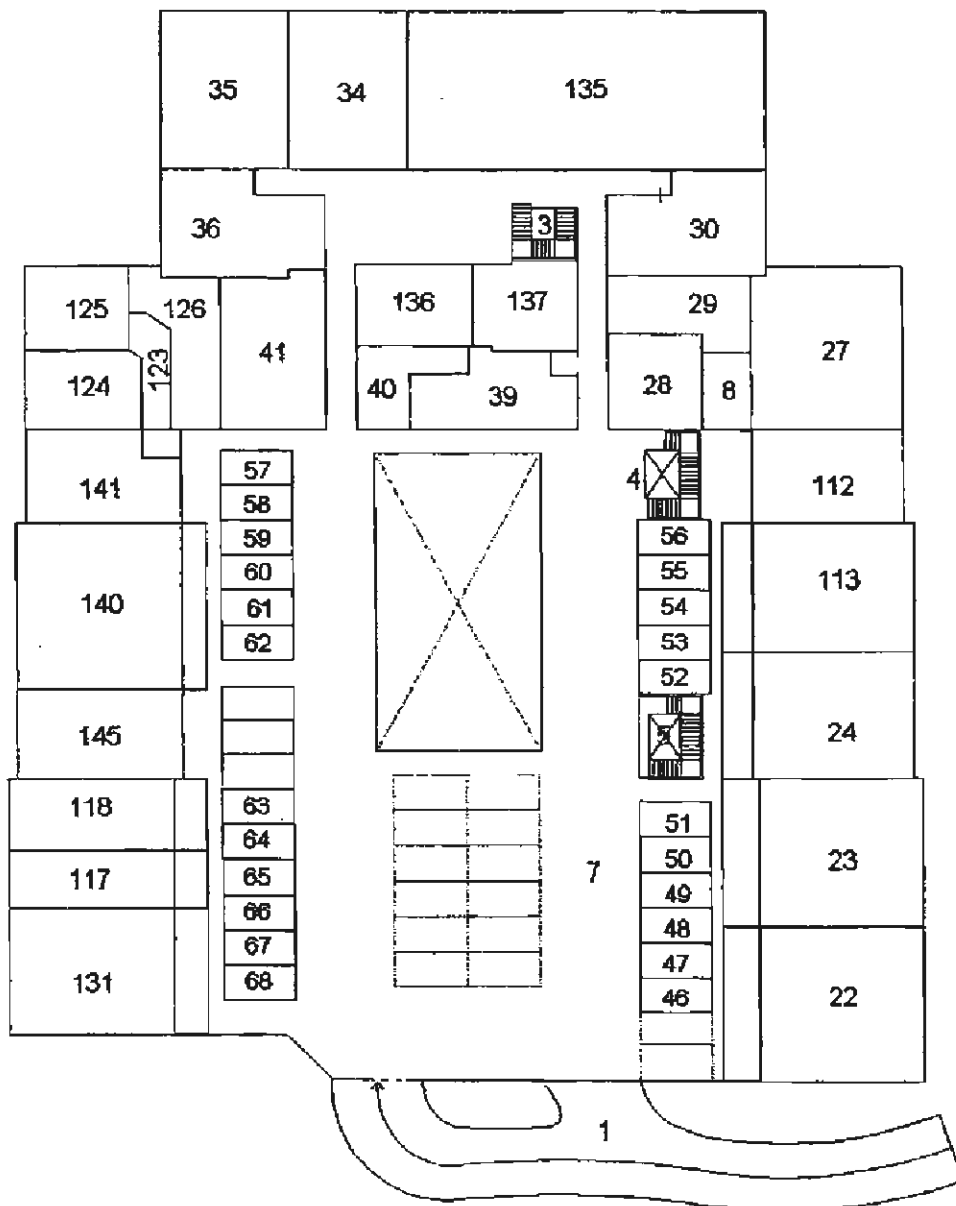
Sezione: Foglio: 101

Particella: 617

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (GR7) - < Foglio: 101 Particella: 617 - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

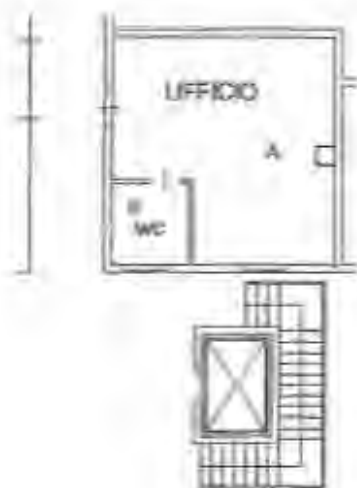
PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 28



h=2.75 mt

NORD



PIANO SECONDO

1:200



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2016 (duemilasedici) il giorno 02 (due) del mese di gennaio - 02/01/2016 - in Terni, con la presente

Terni, in forza degli atti:

- atto di acquisto di _____ rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161

- atto di acquisto di _____ sp.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
- o con la normativa di rinvio;
- o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
- o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
- o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni - Direzione Assetto del Territorio - Edilizia - in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- o Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006
- o Certificato di agibilità del 15/12/2008 rilasciata dal Comune di Terni pro. N 232326 cat. 10 cl 10 sc 3 del 15/12/2008

- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

- _____ ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:

- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, _____ è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte

3

dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

stato il suo interesse a

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

concede in locazione alla società riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, posta al piano secondo avente una consistenza pari a circa mq. 41 circa (quarantuno).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101, particella 617, sub 26, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:

- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 300,00 (eurotrecento/00) oltre I.V.A. mensili per il primo anno per un importo di € 3.600,00 (eurotreseicento/00) oltre I.V.A. annuali.
- e a partire dal secondo anno € 400,00 (euroquattrocento/00) oltre I.V.A. mensili per un importo di € 4.800,00 (euroquattromilaottocento/00) oltre I.V.A. annuali.

- Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Cassa di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzata.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/01/2016, 31/12/2021. Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una linea

43

parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 600,00 (euroseicento/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose. A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte conduttrice nel corso degli anni saranno lasciate alla parte proprietaria del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. conoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 22

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 02/02/2016.
Il presente contratto si compone di n° 4 (quattro) pagine.

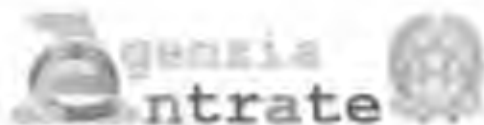
la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i comparenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod. RL12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI

Codice Identificativo del contratto T3K16T000147000XF

In data 12/01/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 16011234481431840 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 12/01/2016 al n. 000147-serie 3T
e codice identificativo T3K16T000147000XF.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : _____

Durata dal 01/01/2016 al 31/12/2022 Data di stipula 30/12/2015

Importo del canone 3.600,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N__ CODICE FISCALE __RUOLO__

001_06037311005 __A__ 001_10987540019 __B__

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 306,00

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR

VIA BARTOCCHI 12

Codice di riscontro del documento:

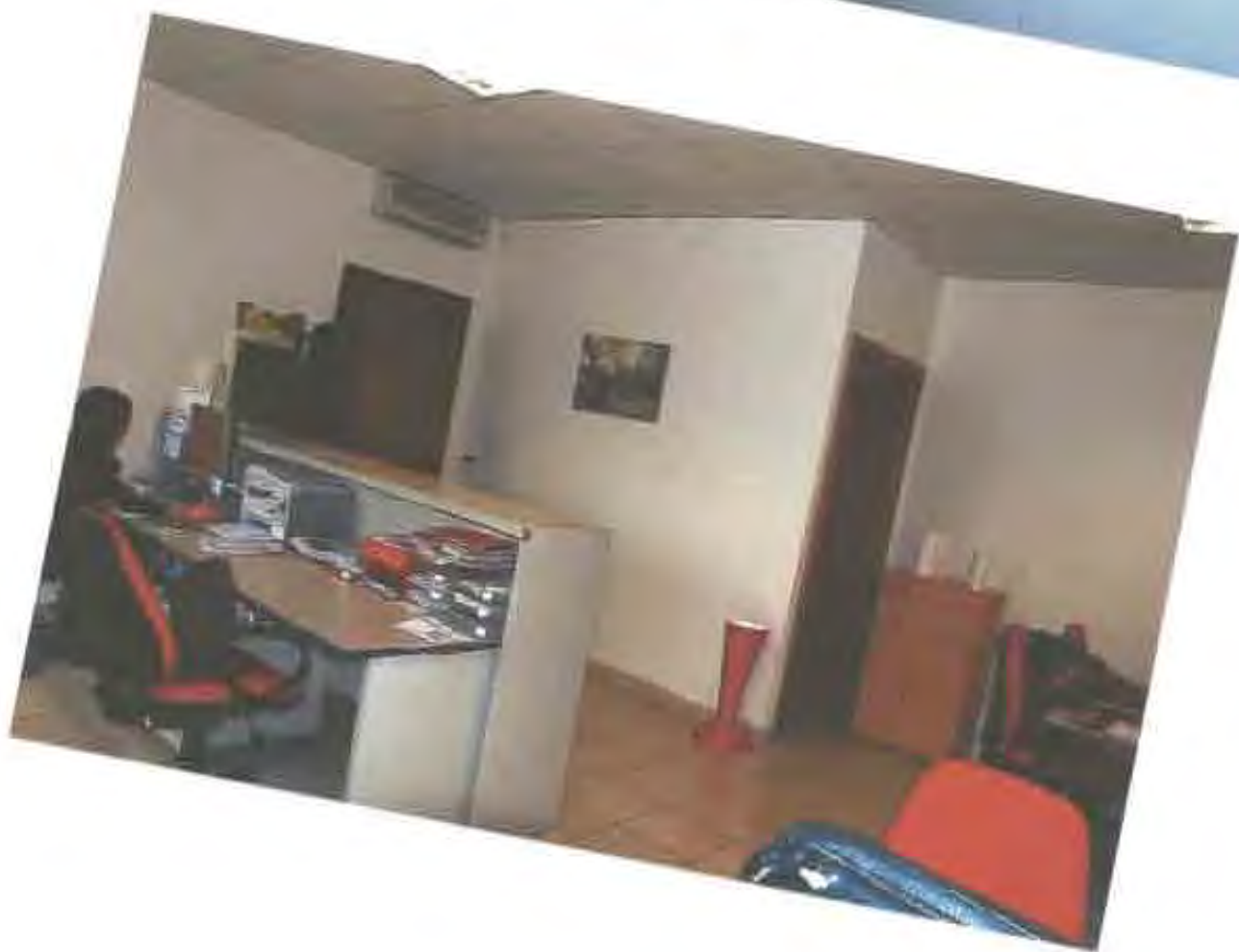
3861218A44CB45B09D65FF1F640D1A402D44E9B

Codice di riscontro della presente ricevuta:

20BDF463DAA2D20E9395F57C68317FA850707133

Li, 12/01/2016







LOTTO N. 5

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

1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 39

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

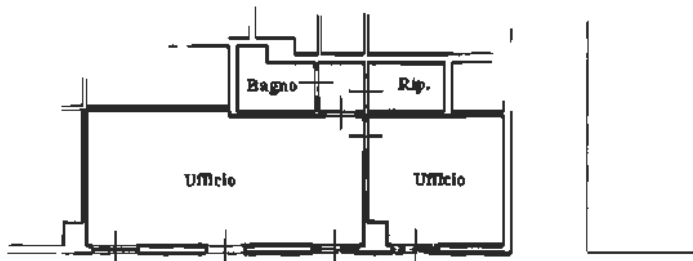
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno: 39 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2;

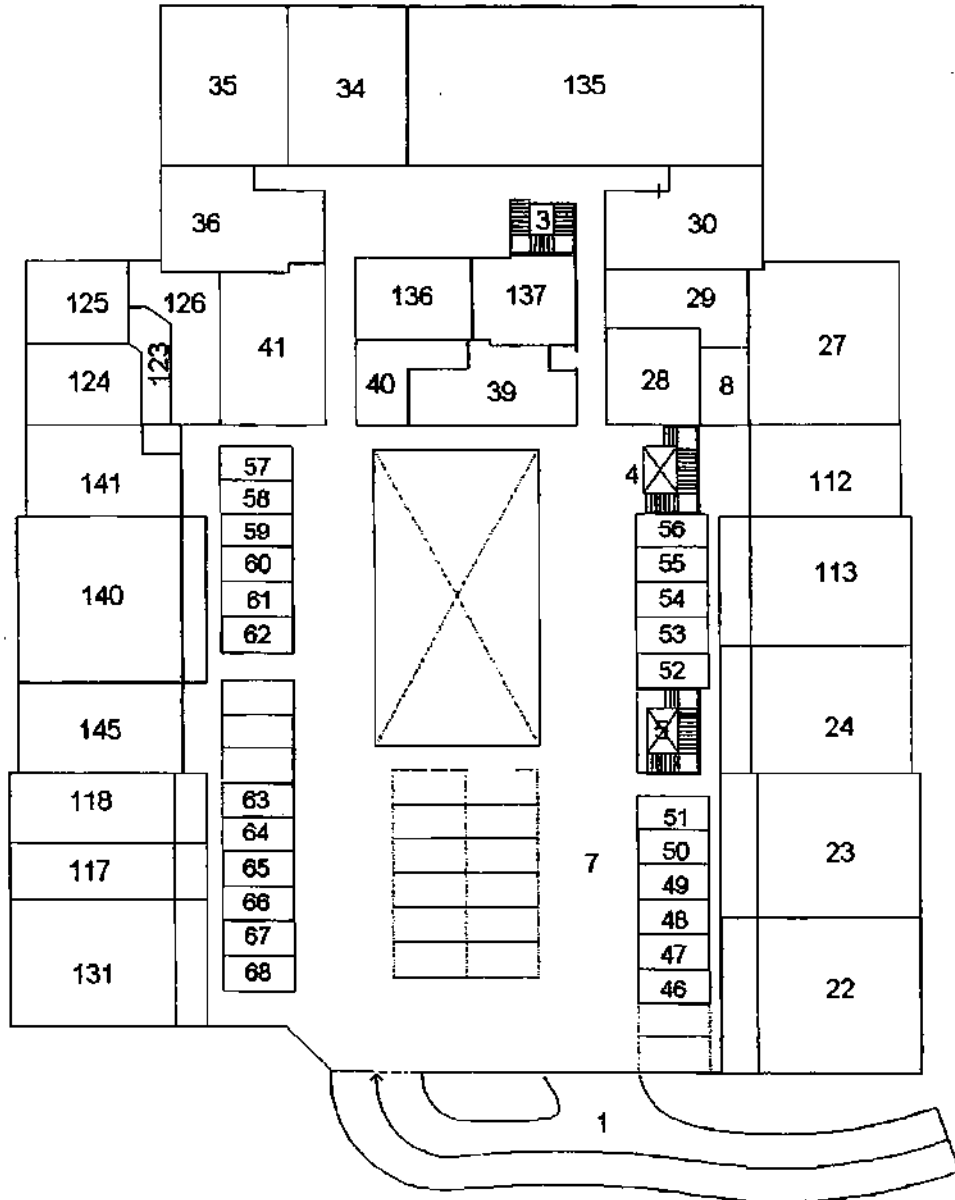
Ultima Planimetria in atti



Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI/T) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato Planimetrico - SUB.

PIANO SECONDO

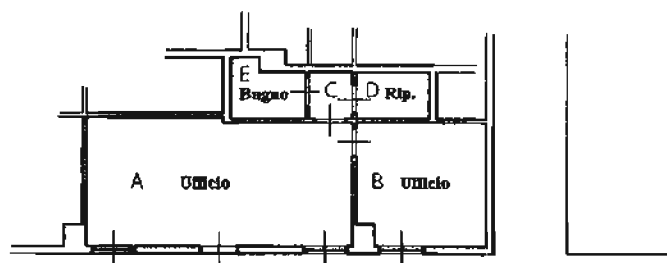
Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Fol. 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 39



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
(Legge 27 luglio 1978 n. 392)

L'anno 2011 (duemilaundici) il giorno 19 del mese di Dicembre in Terni, con la presente scrittura privata, a valere

di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevi violare
dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di
Terni, Via Bartocci, 10-12 In forza degli atti:

- Atto di acquisto di 67
sp.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario com
registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)
- Atto di acquisto de 1
1.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, de
25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

Gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
- con la normativa di rinvio;
- con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni.



- con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004; con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;

- Gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale-commerciale e direzionale per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 successivamente seguita da un nuovo classamento, nei termini di cui alla " Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n. TR0072975 del 10.11.2005;

- **Variazione** per nuovo classamento; DIA del 26/09/2005 prot. 158494, DIA del 15/11/2005 prot. 189455, DIA del 15/03/2007 prot. 0066010 e DIA del 19/07/2007 prot. 127653;

- In considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e . . . ha manifestato il suo interesse a rendersi parte locataria di detta porzione immobiliare;

- La parte locataria dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5^c del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);

- La parte locataria (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

2, . . . concede in locazione alla . . . che riceve in locazione l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, Via Bartocci 10, e precisamente:



- immobile destinato ad uso Uffici, posto al piano secondo ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni con foglio 101, particella 534, subalterno 39, categoria catastale A/10, e come meglio identificato nella planimetria che senza impegno di misura, viene allegata, previa sottoscrizione delle parti, al presente contratto divenendone parte integrante e sostanziale.

3) La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/01/2012. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga dalle parti disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 6 mesi prima della scadenza.

4) L'importo del canone annuo è di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) oltre IVA, non oltre il giorno 5 di ogni mese esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario n° 1559533 - ABI 01030 - CAB 21800; IBAN IT 32 Y 01030 21800 000001559533 intestato a C
..., presso il Monte dei Paschi di Siena, Filia di Spoleto (PG). A tale effetto la parte locataria si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato; Il canone di locazione verrà aggiornato, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

5) Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte locataria con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte locataria, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

6) I locali oggetto del contratto si concedono in locazione per il solo uso di ufficio con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34,35,37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

7) A garanzia di tutte le obbligazioni assunte col presente contratto e contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il conduttore versa al locatore:



RE/MAX

- a) la somma di € 900,00 (novecento/00) a mezzo assegno bancario n. 0815675431/12 tratto sulla MPS, agenzia n. 3, Terni(TR), a titolo di deposito cauzionale che con la firma in calce alla presente scrittura / rilascia quietanza;
- b) la somma di € 544,50 (cinquecentoquarantaquattro/50) a mezzo assegno bancario n. 0815675432-00, tratto sulla MPS, agenzia n. 3, Terni(TR) come canone relativo al mese di Gennaio 2012 comprensivo di iva

8) Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l'idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

9) La parte locataria dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. La parte locataria si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato e dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

10) Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e a spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi all'fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

11) Sarà di esclusiva carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte locataria esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso. Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni



RE/MAX®

responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

13) Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 2 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per la registrazione del presente contratto nonché quelle relative alle annualità successive sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

15) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia, previsto dal Codice Civile.

16) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

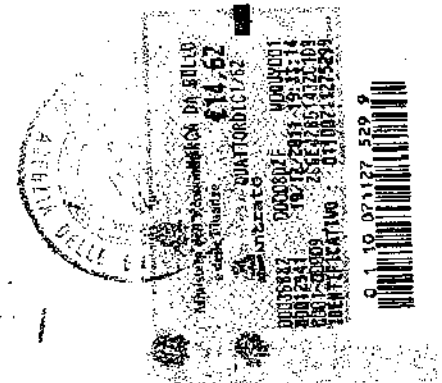
17) AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI (ai sensi della Legge 675/96): La parte locataria autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Il presente contratto si compone di n° 05 (cinque) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 19 Dicembre 2011.

Il Locatore

Il Conduttore



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle espressamente tutte.

Si richiede la registrazione del presente atto con l'imposta all'1%, in quanto trattasi di locazione di bene strumentale soggetto ad IVA: il locatore infatti, con la firma del presente contratto, opta per l'assoggettamento IVA dei canoni di locazione (rif. D.L. 223/2006).

Il Locatore

Il Conduttore

RE/MAX Vision - Centro Direzionale Commerciale - Via Bartolucci, 10/8 - Terni - Tel. 0744/800267 Fax. 0744/815359

www.remax.it/vision - mail: vision@remax.it

GENZIA DELLE ENTRATE DI TERNI

ATTO REGISTRAZIONALE **29 DIC. 2011**

AL N° 7372 MOD. II

ESATTI E 69,00

L'IMPIEGATO ADDETTO ALLO SPORTELLI

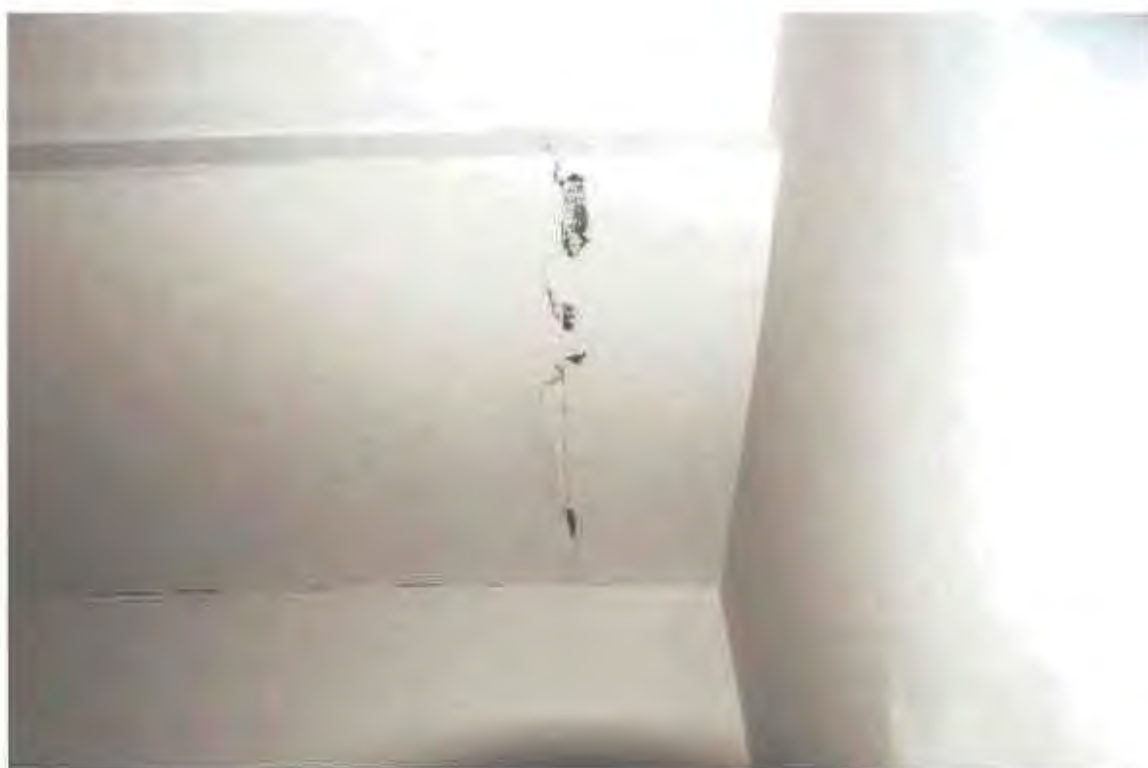


a. IL DIRETTORE PROVINCIALE
L. [Signature]
L. [Signature]
L. [Signature]
L. [Signature]









LOTTO N. 6

1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

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

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 40

Compilata da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

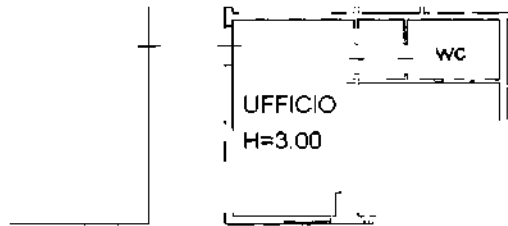
Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

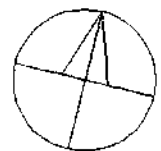
Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT77) - Foglio: 101 Particella: 534 - Subalterno 40 - VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2;



PIANO SECONDO

1:200

NORD



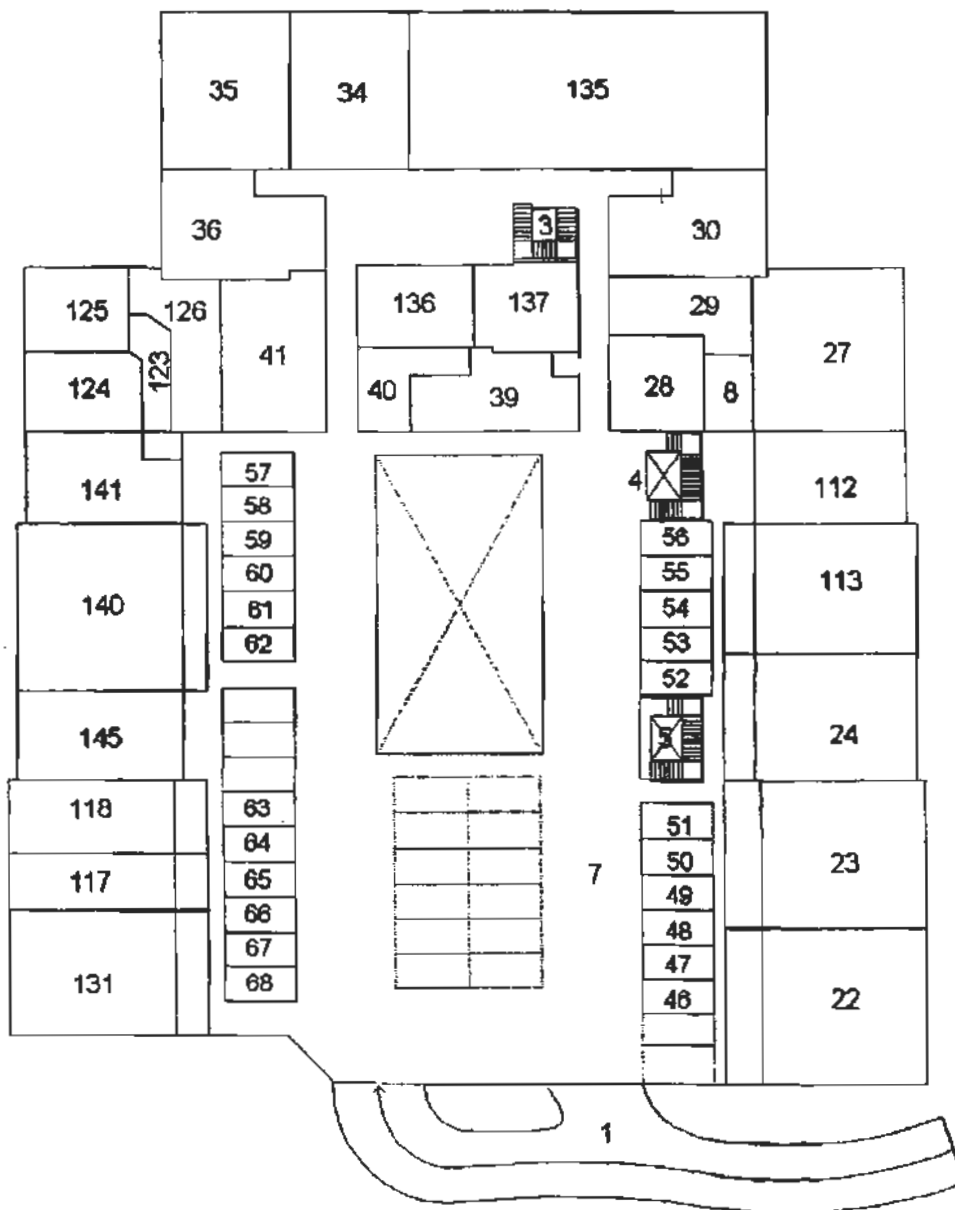
Ultima Planimetria in atti

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 del 20/03/2016
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

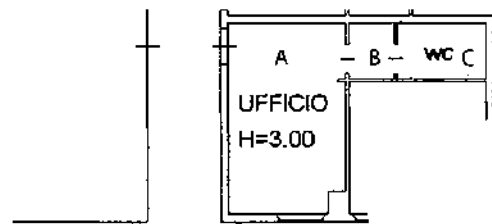
Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fott. di scala: 1:1



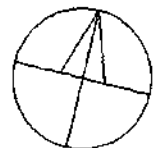
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI/7) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 40



h=2.75 mt

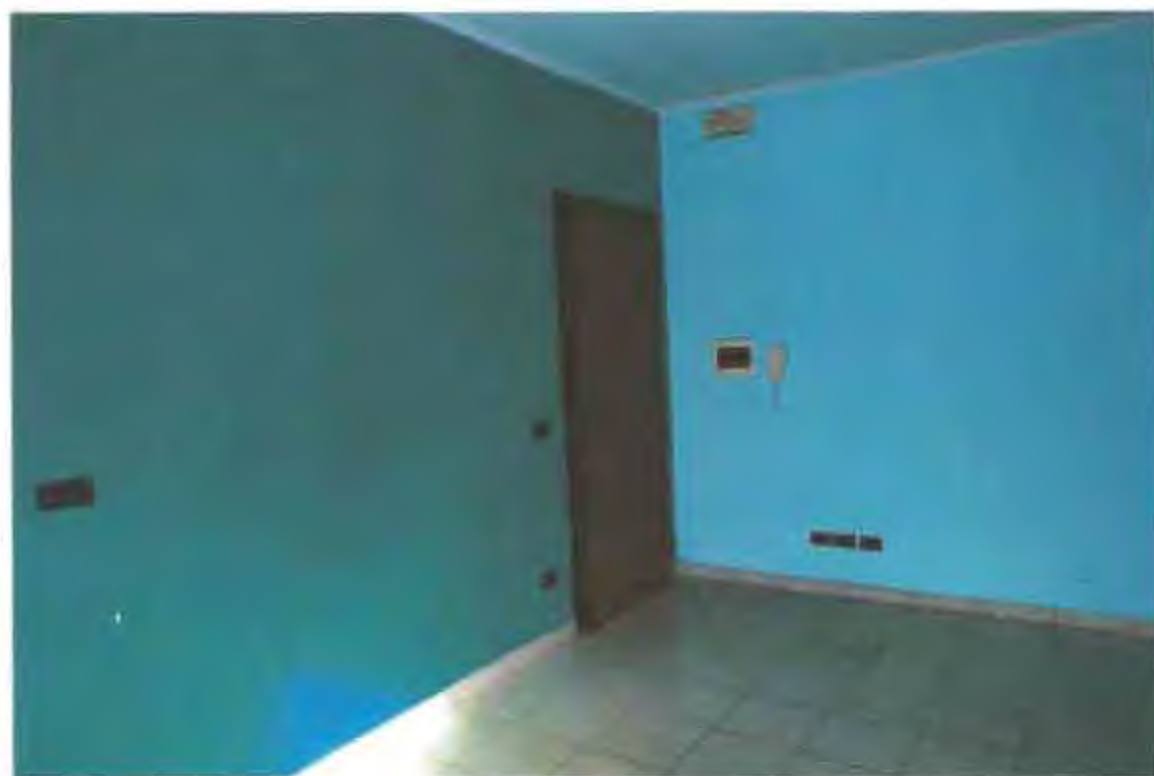
NORD



PIANO SECONDO

1:200











LOTTO N. 7



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015

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

Via Aldo Bartocci

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 141

Compilata da:

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

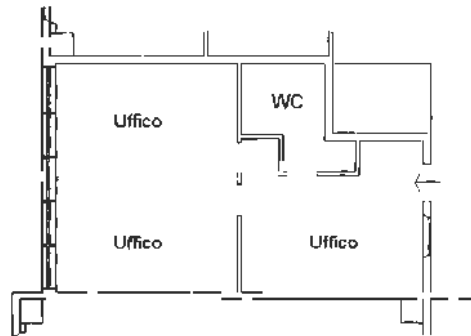
Prov. Terni

N. 00637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (CT 7) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 141 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2.



PIANO SECONDO

H=3.00



Ultima Planimetria in atti

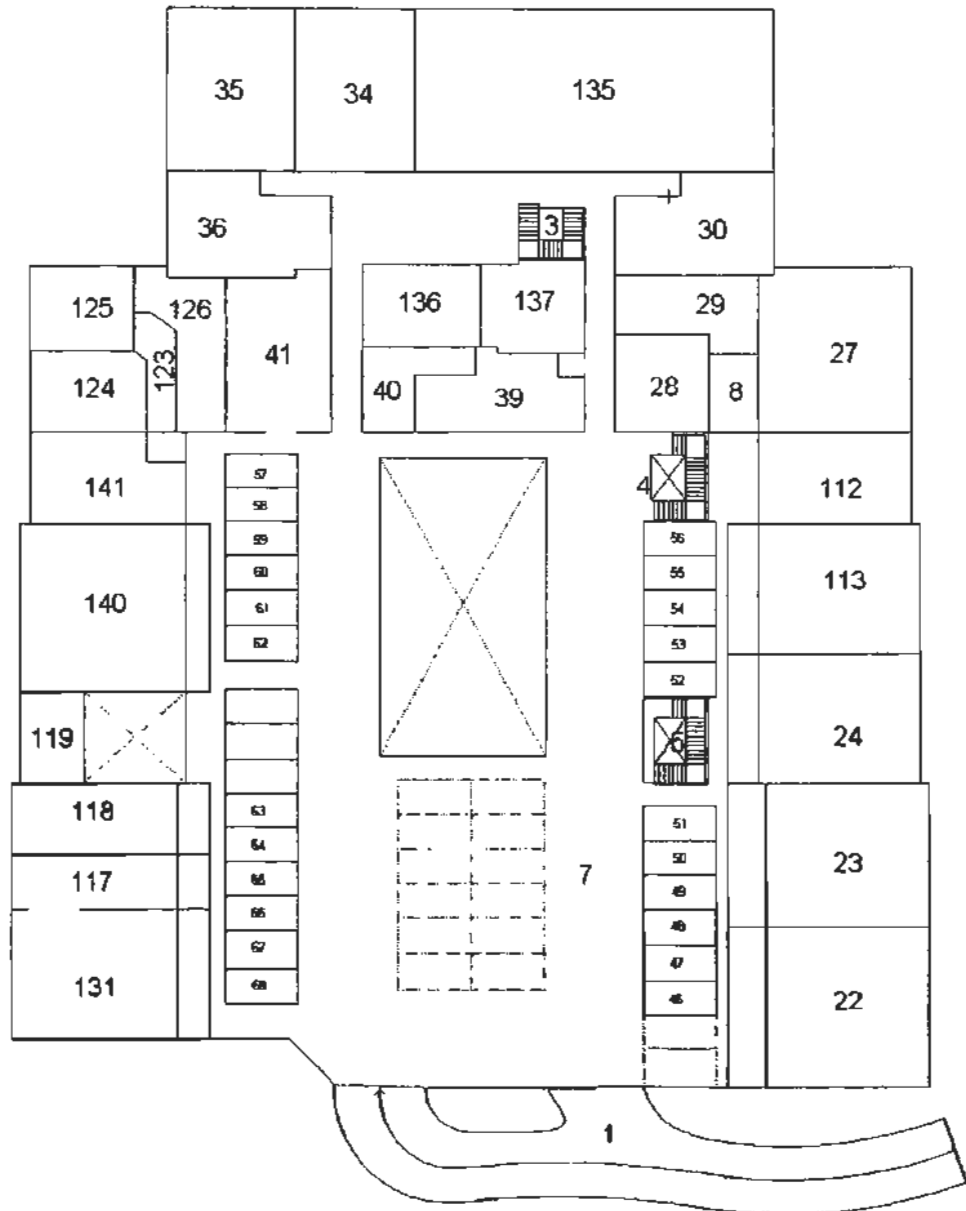
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Compilato da:
Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 00637

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 05/02/2016 - COMUNE DI TERNI (LI17) - < FOGLIO: 101 PARTICELLA: 617 - ELABORATO PLANIMETRICO



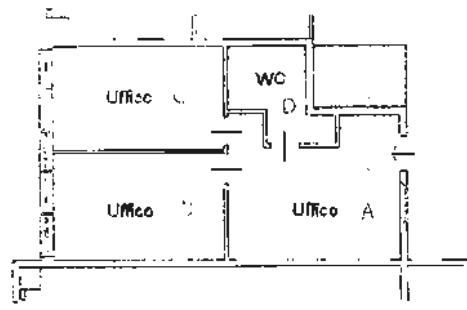
PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/02/2016 - n. TR0013212 - Richiedente ING CARDAIO
Scheda 3 di 3 - Formato di acq: A4(210x297) - Fog. di scala: 1:1



LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 141



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200

4

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

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

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

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 43

Compilata da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

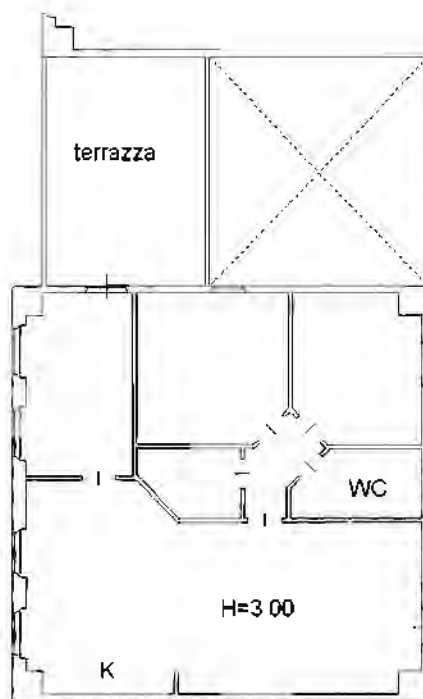
Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (CT17) - s. Foglio: 101 Particella: 534 - Subalterno 43 - Immobile Soppresso



PIANO SECONDO

1:200

NORD



Immobile Soppresso

5

Compilato da:
Viali Simone

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 1061

Comune di Terni

Protocollo n. TR0013629 del 25/02/2005

Sezione:

Foglio: 101

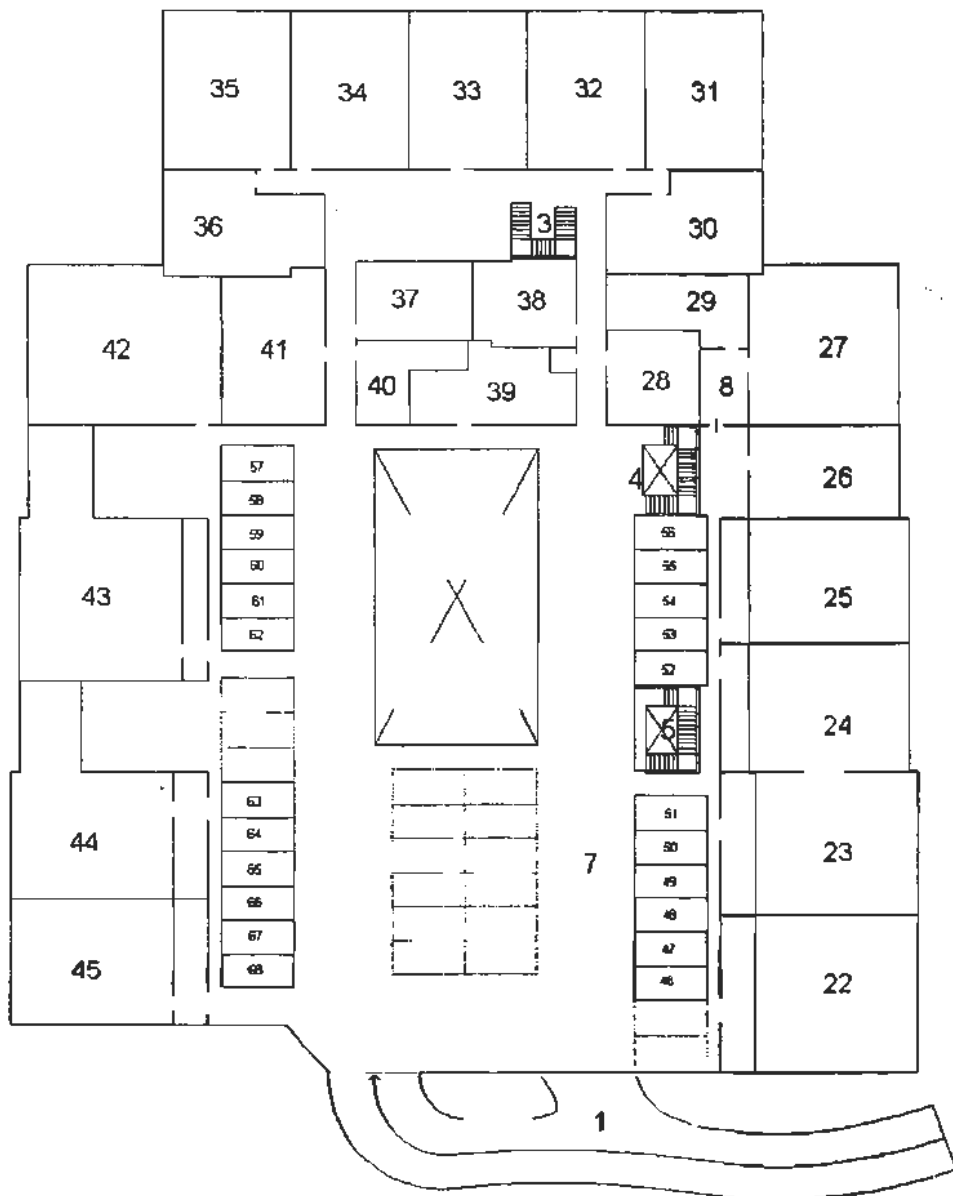
Particella: 617

Tipo Mappale n. 78472

del 18/11/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

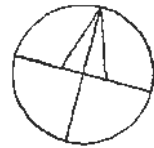
Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

1:500

NORD



Planimetria non attuale

Data: 04/02/2016 - n. TR0012843 - Richiedente ING.LUCIO CARDAIO ESC.227-2015 TRIBUNALE DI TERNI

Scheda 3 di 3 - Formato di acq. A4(210x297) - Part. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (LIR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico Sub

Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.42.32 Segue

Visura n.: TR0012860 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
	Foglio: 101 Particella: 617 Sub.: 141
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

PS COSTRUZIONI SRL con sede in GIOVE	06037311005	(1) Proprietà per 1/1
--------------------------------------	-------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 59 m ²	Rendita Euro 714,00	
1		101	617	141	2		A/10	2	3,5 vani			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: VIA ALDO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano: 2;
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 714,00	
1		101	617	141	2		A/10	2	3,5 vani			VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779.1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Indirizzo: VIA ALDO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano: 2;
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 01/06/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VE	06037311005	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779.1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) Registrazione: DIVISIONE-AMPLIAMENTO		



Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11:42:32 Fine

Visura n.: TR0012860 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		101	617	43	1		A/3	8	6,5 vani		Euro 352,48	COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881/1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) COSTITUZIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 70/94)										

Situazione degli intestati dal 09/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per U/I fino al 01/06/2015
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881/1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2574

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 02 (due) del mese di novembre (02/11/2015) in Terni, con la

di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità, titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.L.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

-atto di acquisto (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

-atto di acquisto n. 14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;

con la normativa di rinvio;

con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;

con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;

con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni - Direzione Assetto del Territorio - Edilizia - in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;

Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006

Certificato di agibilità del 15/12/2008 rilasciata dal Comune di Terni pro. N 232326 cat. 10 cl 10 sc 3 del 15/12/2008.

- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

la parte locataria ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:

DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)

DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)

DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)

DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

AUTORIZZAZIONE UNICA n 266 del 02/07/2010 del Comune di Terni in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e il sig. G ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare:

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);

- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1- Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2 - L. concede in locazione al sig. C che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in Via Bartocci 12 - località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, al piano secondo con foglio 101, particella 617 e sub 141 al N.C.E.U. di Terni. Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:

DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)

DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)

DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)

DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

AUTORIZZAZIONE UNICA n 266 del 02/07/2010 del Comune di Terni.

Articolo 3 - L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

in Euro 4.560,00 (Euro quattromilacinquecentosessanta/00) annue oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 380,00 (Euro trecentoottanta/00) oltre IVA.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Cassa di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 200053.

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito pre-autorizzato.

Articolo 4 - La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 02/11/2015.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5 - Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con

maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6 - Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 7 - Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di **Euro 760,00 (Euro settecentosessanta/00)** a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 8 - La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose. A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte locataria nel corso degli anni saranno lasciate alla proprietà del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 9 - La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dal 02/11/2015. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10 - Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11 - Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12 - La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13 - La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14 - La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15 - Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.



Articolo 16 - Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17 - Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18 - Ogni onere, anche fiscale e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a carico della parte conduttrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 19 - Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 20 - Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

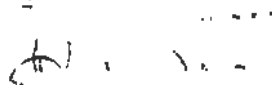
Articolo 21- Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 22 - Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 02/11/2015

Il presente contratto si compone di n°4 (quattro) pagine.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:

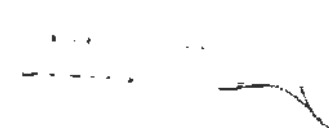


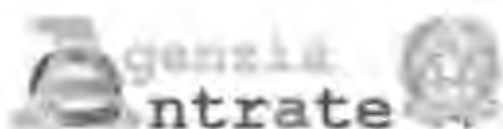
Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i comparenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:





SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONI
(mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI
Codice Identificativo del contratto T3K15T005992000WE

In data 09/11/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15110935214255756 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 09/11/2015 al n. 005992-serie JT
e codice identificativo T3K15T005992000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente:
Durata dal 02/11/2015 al 01/11/2021 Data di stipula 02/11/2015
Importo del canone 4.560,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
__N__ CODICE FISCALE __RUOLO__ __N__ CODICE FISCALE __RUOLO__
001_06037311005 __A__ 001_ J__B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 714,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR
VIA BARTOCCI 12

Codice di riscontro del documento:
7052F9AF6CA94D7B4CF405DD3CE8C921F3E8B84C
Codice di riscontro della presente ricevuta:
7FF250716A26619FD7B36704B3A2DF52A5A19E83
Li, 09/11/2015









9

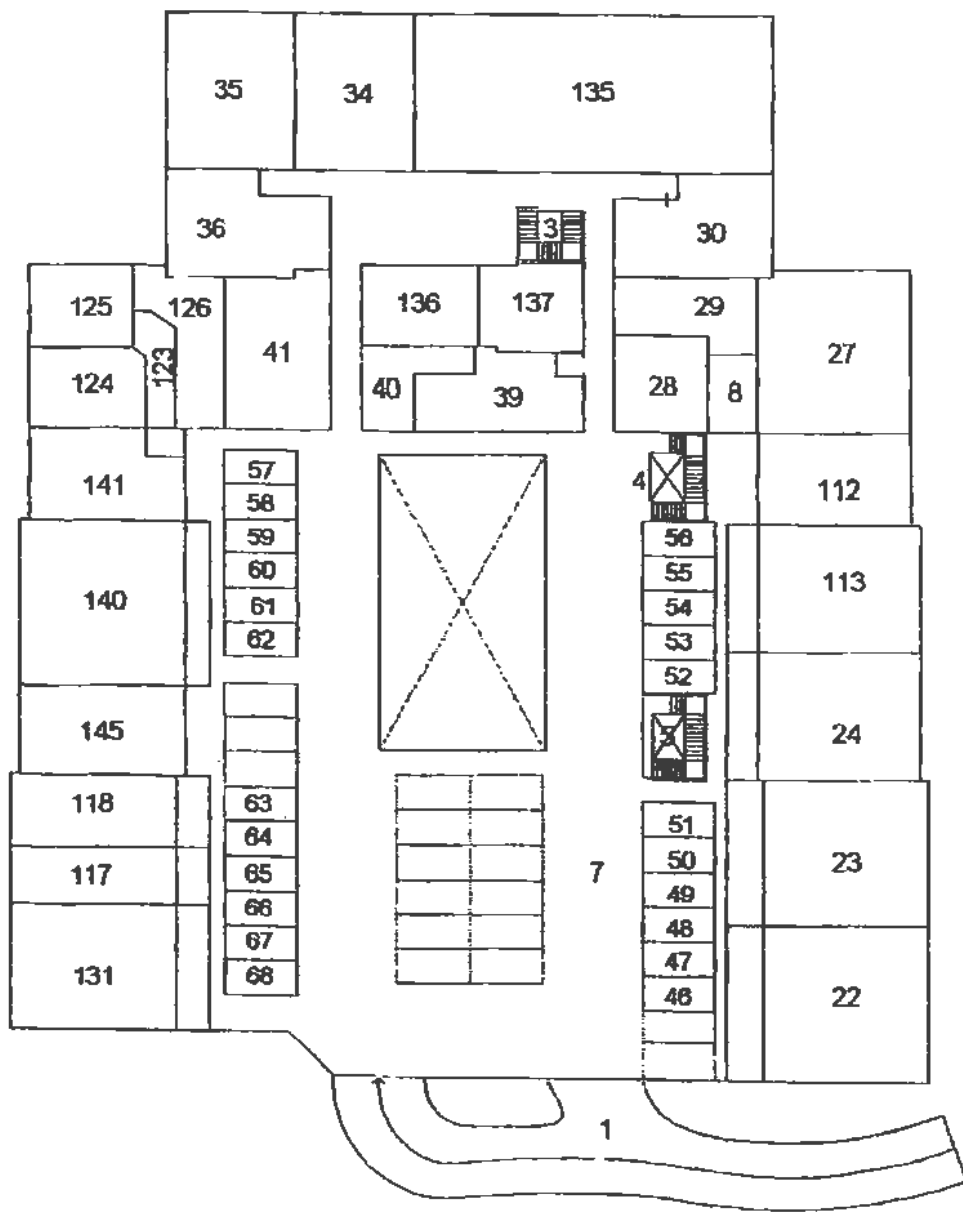
Lenoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0037755 del 20/03/2016
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI17) - Foglio: 101 Particella: 617 - Riassunto planimetrico



PIANO SECONDO

Titolo Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fogli di scala: 1:1



LOTTO N. 8

1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015

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

Via Aldo Bartocci

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 140

Compilata da:

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:
Geometri

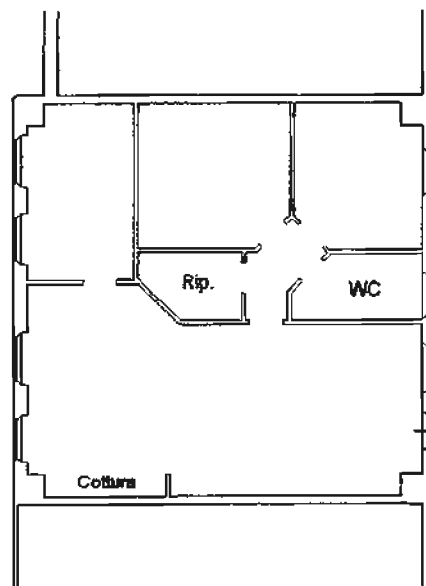
Prov. Terni

N. 00637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 140 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2;



PIANO SECONDO

H=3.00



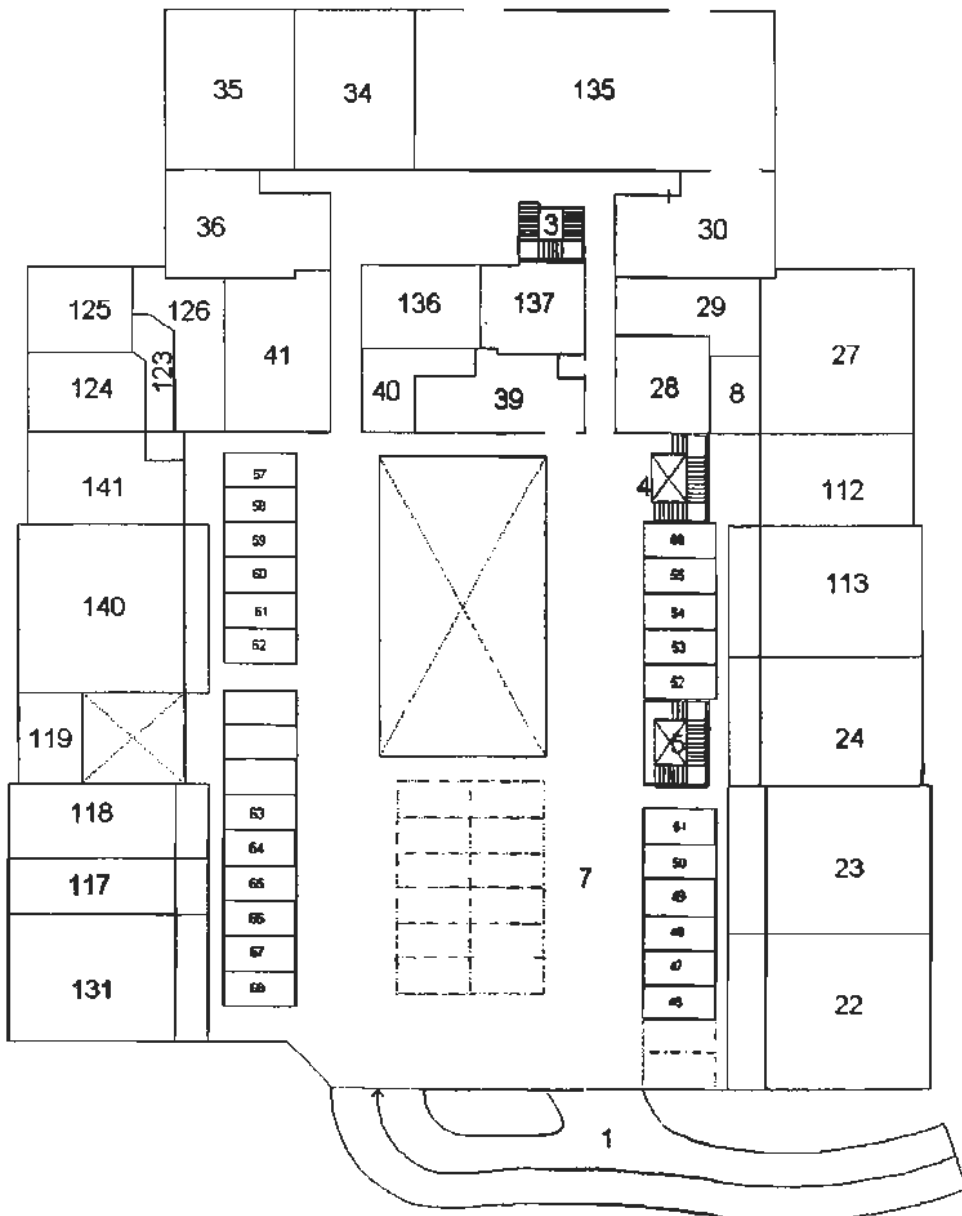
Ultima Planimetria in atti

2

Compilato da:
Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 00637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/02/2016 - n. TR0013212 - Richiedente ING CARDAIO
Scheda 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/02/2016 - Comune di Terni (0117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

LEGENDA E STATO DI FATTO
F. 101 PART. 617 SUB 140



PIANO SECONDO

1:200

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

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

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 534

Subalterno: 43

Compilata da:

Viali Simone

Iscritto all'albo:

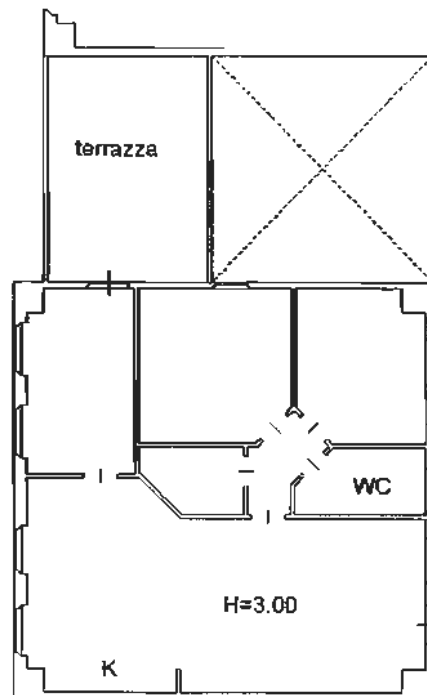
Geometri

Prov. Terni

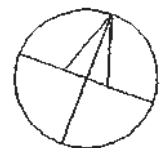
N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANO SECONDO

1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di Terni (LT177) - Foglio: 101 - Particella: 534 - Subalterno: 43 - Immobile Soppresso

Immobile Soppresso

Data: 02/02/2016 - n. TR0012106 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO

Tot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt di scala: 1:1

Completato da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1061

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Frazione: Foglio: 101

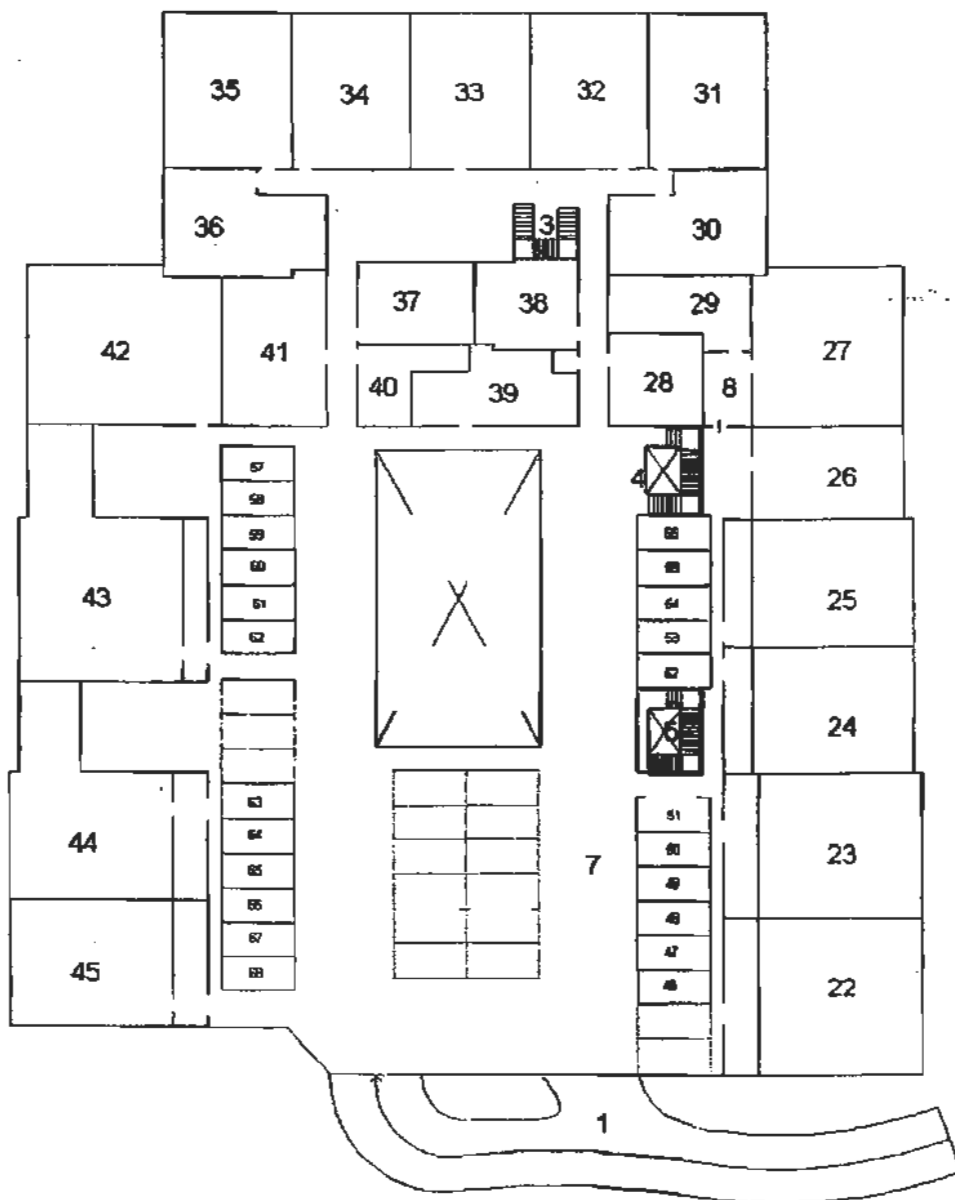
Particella: 617

Protocollo n. TR0013629 del 25/02/2005

Tipo Mappale n. 78472 del 18/11/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

1:500

NORD



Planimetria non attuale

Data: 04/02/2016 - n. TR0012843 - Richiedente ING LUCIO CARDAIO ESC.227-2015 TRIBUNALE DI TERNI

Scheda 3 di 3 - Formato di cop. A4(210x297) - Bat. di scala 1:1

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 04/02/2016 - Comune di Terni (GR) - Foglio: 101 Particella: 617 - ELENCO DEI SUBALTERNI

Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.42.13 Segue

Visura n.: TR0012859 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Dati della richiesta Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di **TERNI**
Foglio: **101** Particella: **617** Sub.: **140**
Catasto Fabbricati **Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

I PS COSTRUZIONI SRL con sede in GIOVE 06037311005 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
I	Urbana	101	617	140	Cens. 2	Zona	A/3	8	6 vani	Superficie Catastale Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte** : 119 m ²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Intierimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo Annotazioni VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano 2; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
I	Urbana	101	617	140	Cens. 2	Zona	A/3	8	6 vani	Superficie Catastale	Euro 325,37	VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779/1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Indirizzo Annotazioni VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano 2; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 01/06/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	GIOVE	06037311005	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779/1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) Registrazione: DIVISIONE-AMPLIAMENTO		



Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.42.13 Time

Visura n.: TR0012859 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Nbora Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		101	617	43	2		A/3	8	6,5 vani		Euro 352,48	COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881, 1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) COSTITUZIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano 2;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRTTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per 1/1 fino al 01/06/2015
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881, 1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2574

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).









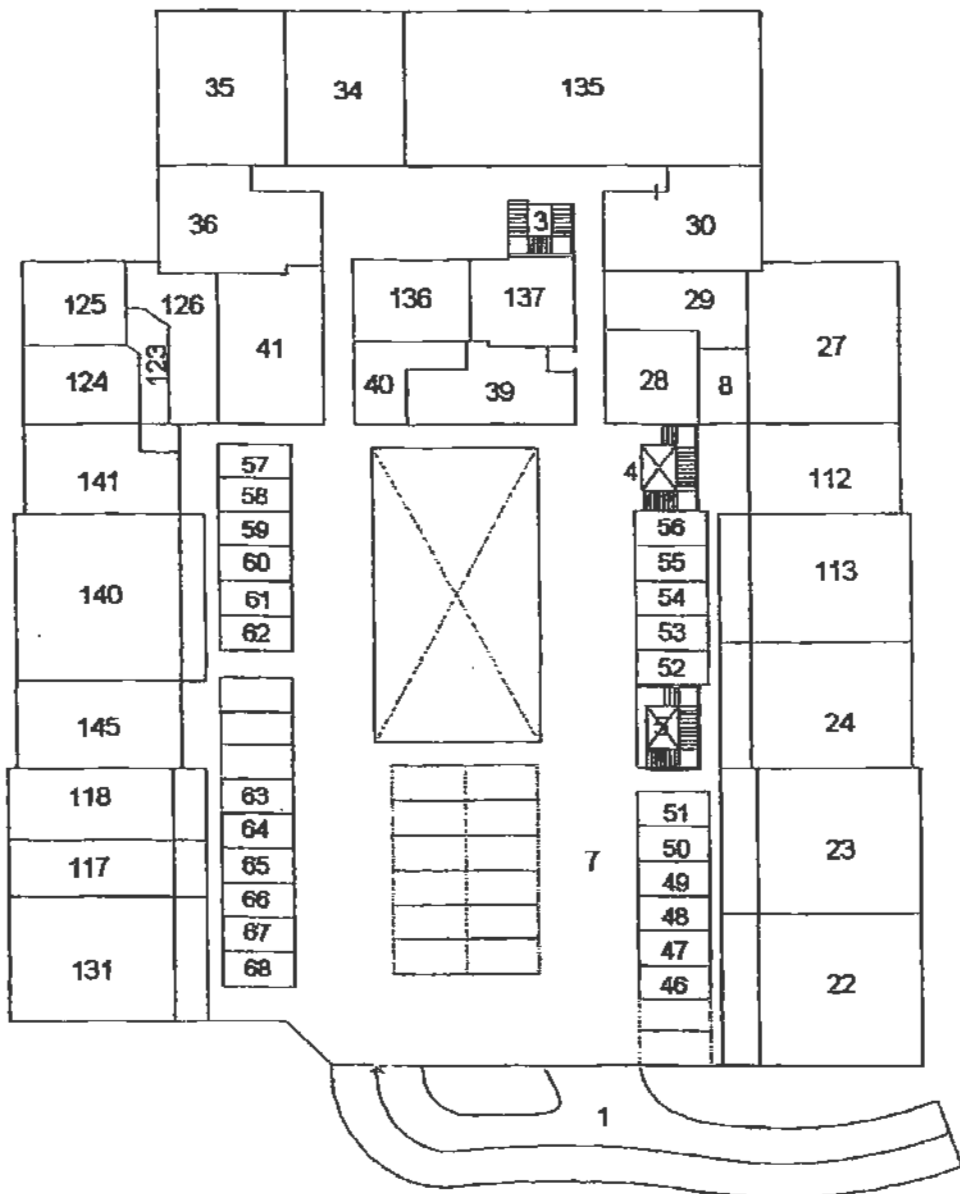




Lomoro Riccardo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 dal 20/05/2016
 Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
 Scheda 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 27/09/2016 - COMUNE DI TERNI (TR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - > Mappale n. TR0037755

LOTTO N. 9

1

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

Dichiarazione protocollo n. TR0044209 del 28/06/2006

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

VIA BARTOCCI ALDO

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 71

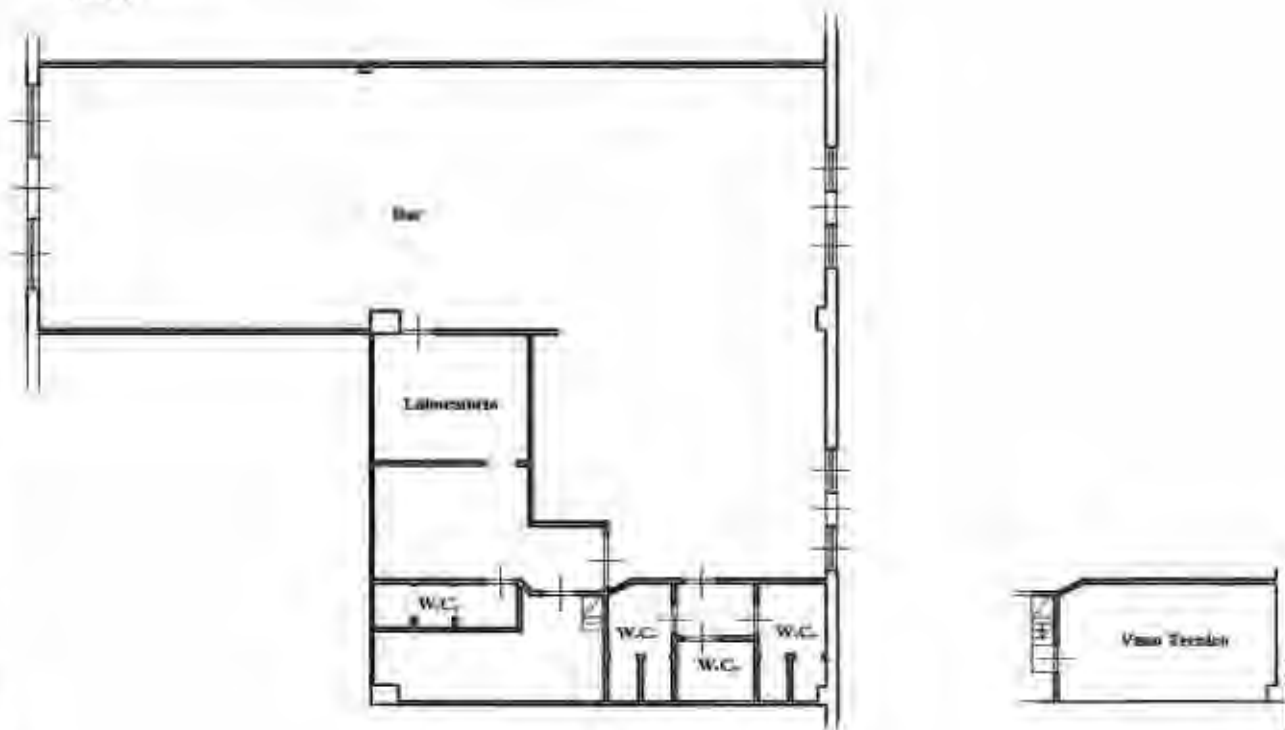
Compilata da:
LOMORO RICCARDO
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

n. 637

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=4,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI, (TR) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno: 71 - VIA ALDO BARTOCCI SNC piano: I.

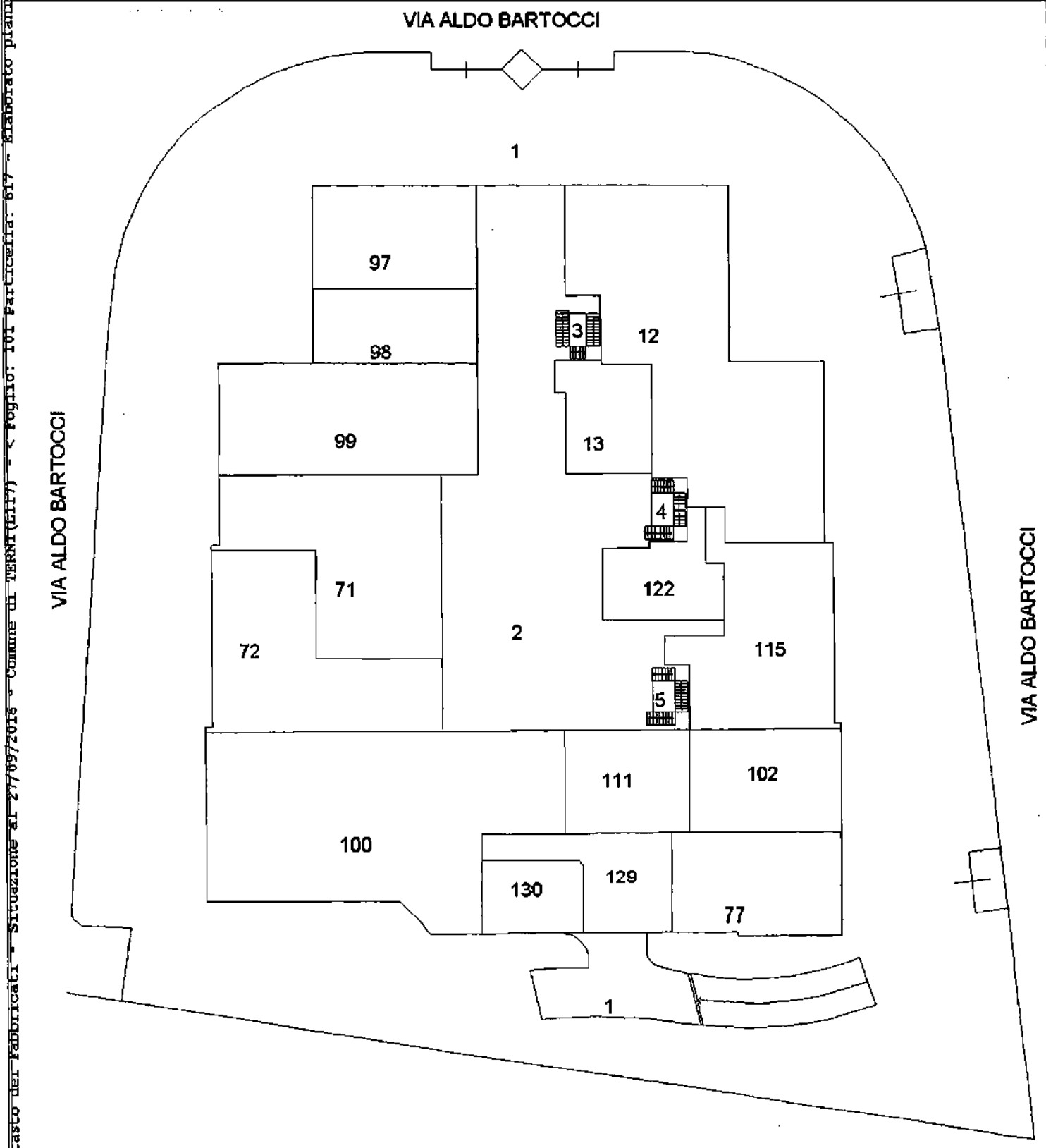
Ultima Planimetria in atti

2

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Formichetti Federico
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. **Terni** N. **832**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Terni

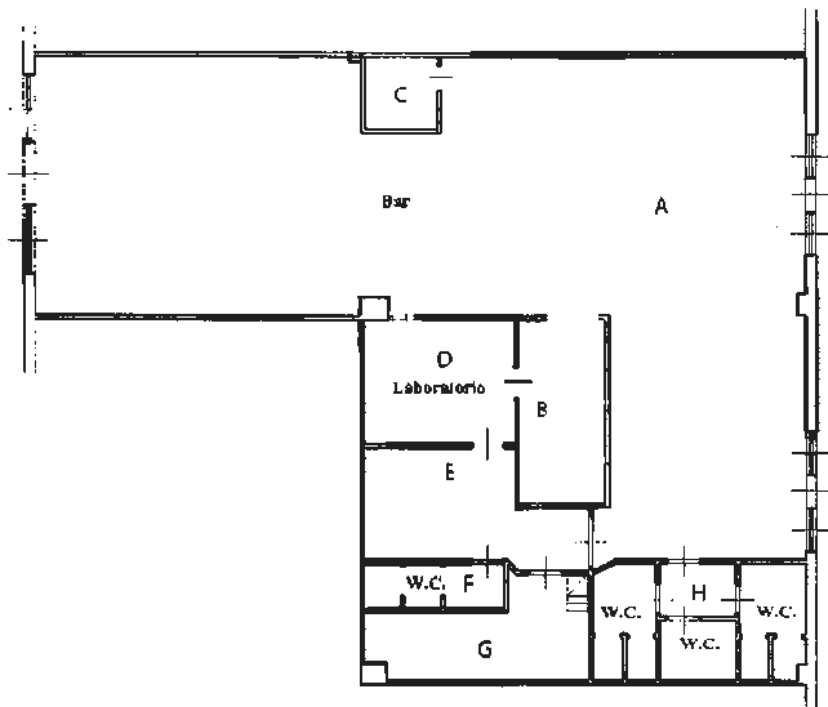
Comune di **Terni** Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
 Sezione: **Foglio: 101 Particella: 617** Tipo Mappale n. **del**
 Dimostrazione grafica dei subalterni **Scala 1 : 500**



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (61177) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 71



h=3.40 mt

PIANO TERRA

1:200



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno del mese di in Terni, con la presente scrittura privata

diritti sulla porzione di terreno recadente nel Comune di Terni, in forza degli atti:

- atto di acquisto : (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

- atto di acquisto di : (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- r.l. ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:
 - DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006
 - Certificato di agibilità del 15/12/2008 rilasciata dal Comune di Terni pro. N 232326 cat. 10 cl 10 sc 3 del 15/12/2008.
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimenti è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

44

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato).
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

..... concede in locazione alla società..... che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile sita in via Bartocci 10/12 destinata ad uso commerciale, posta al piano terra.
- Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, subalterno 71 così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198871 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
 - Di 4 Gazebo da circa 20 mq l'uno, adiacenti al muro del bar.
 - Permesso di utilizzare la piazza al piano terra per serate, manifestazioni ed eventi, che la società..... si impegna a pulire quotidianamente.
 - Permesso di posizionare nuove insegne o strutture pubblicitarie all'ingresso del fabbricato che rimarranno di proprietà della società.....

Articolo 3

L'importo del canone di locazione è concordato come segue:

- € 800,00 (euroottocento/00) mensili oltre iva fino a fine anno 2015,
- da gennaio ad aprile 2016 € 900,00 (euronovecento/00) mensili oltre iva,
- da maggio ad agosto 2016 € 1.200,00 (euomilleduecento/00) mensili oltre iva,
- da settembre 2016 in poi € 1.500,00 (euomiltecincquecento) mensili oltre iva.

Gli importi di tutti i canoni mensili, come sopra concordati ed accettati, dovranno essere corrisposti dal locatario in via anticipata, entro il giorno 10 di ogni mese mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente intestato al locatore acceso presso la Banca Cassa di Risparmio di Orvieto, IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530.

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/01/2015. *15/11/2015*
 Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale diadetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Handwritten signature

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 4.000,00 (quattromila/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni.

Articolo 6

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 7

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte locataria nel corso degli anni saranno lasciate alla proprietà del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali. La società SPICE 2 S.r.l. si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dalla società locatrice contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dalla società locatrice e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

La società è responsabile, sia verso la società locatrice sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso del locale e dei suoi impianti, in particolare per incendio, spandimento di acque, fughe di gas, atti colposi. In particolare la società affittuaria provvederà ad assicurare i locali presso una primaria compagnia di assicurazione contro i suddetti rischi.

Articolo 12

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 13

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 14

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 15

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che

potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 16

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 17

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 18

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 19

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 20

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2008 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2008 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 21

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 22

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 23

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 01/05/2015.

Il presente contratto si compone di n°4 (quattro) pagine e n° 23 (ventitre) articoli.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



05100 Terni

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formale oggetto di concorde definizione, sì che i comparenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

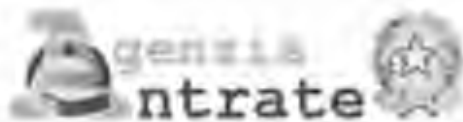
la parte locatrice:

la parte conduttrice:



05100 Terni

30671



SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI

Codice Identificativo del contratto T3K15T004522000YG

In data 04/09/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 15090435033140516 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 04/09/2015 al n. 004522-serie 3T e codice identificativo T3K15T004522000YG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : _

Durata dal 01/09/2015 al 31/08/2021 Data di stipula 01/09/2015

Importo del canone 18.000,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001_06037311005 A 001_01555230554 B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 180,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 5000,34

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR.

VIA BARTOCCI 10

Codice di riscontro del documento:

A180357501D5B131FC7FC8750415062401B113EC

Codice di riscontro della presente ricevuta:

2C43F55330C5853FBC31A89A0C76F389FD42FD17

Li, 04/09/2015











LOTTO N. 10

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

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

VIA BARTOCCI ALDO

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 72

Compilata da:

LOMBRO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 72 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/02/2016 - n. TR0012852 - Richiedente CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fat. di scala: 1:1



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 832

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di **Terni**

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: **Foglio: 101**

Particella: **817**

Tipo Mappale n. del

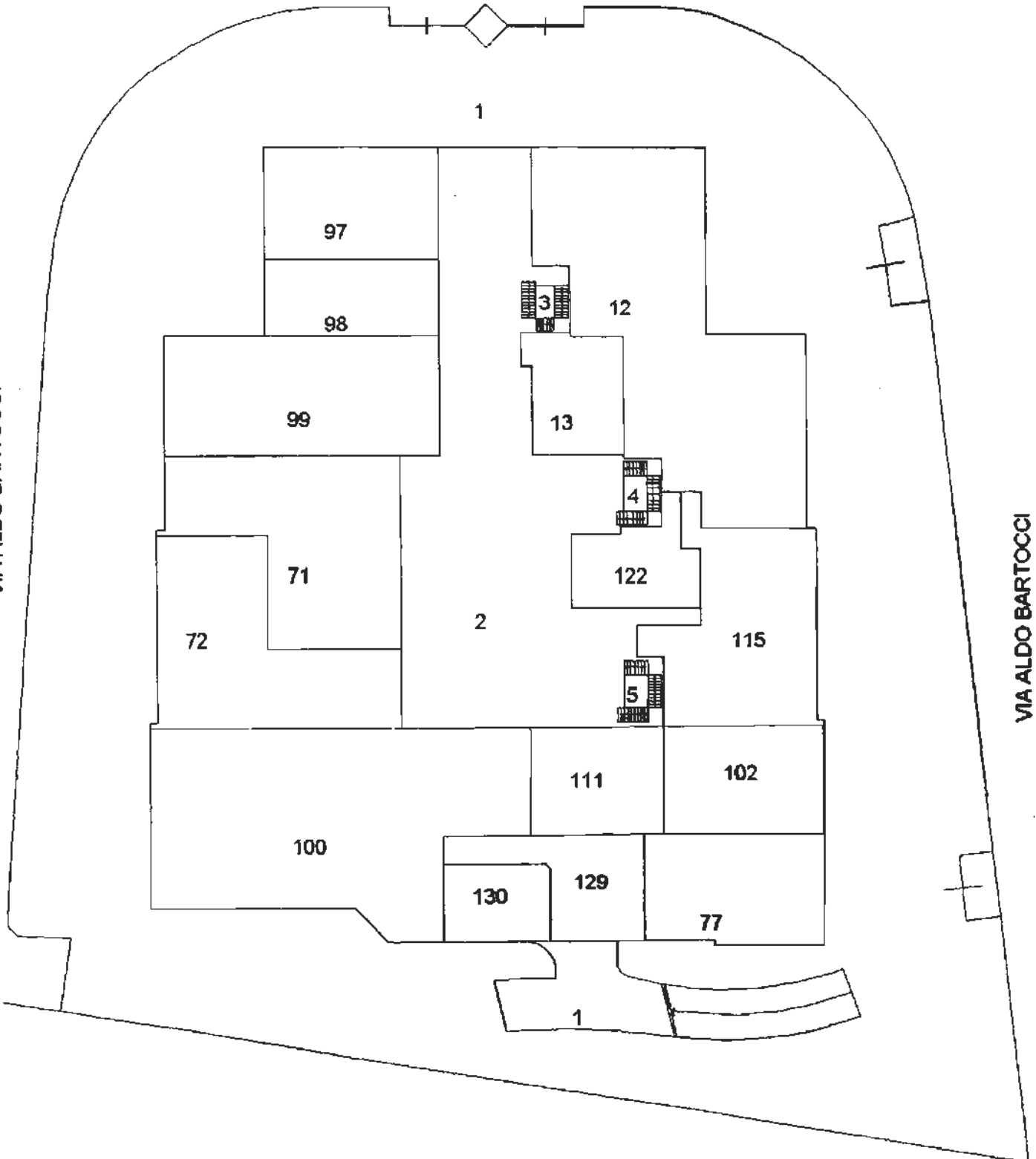
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

VIA ALDO BARTOCCI

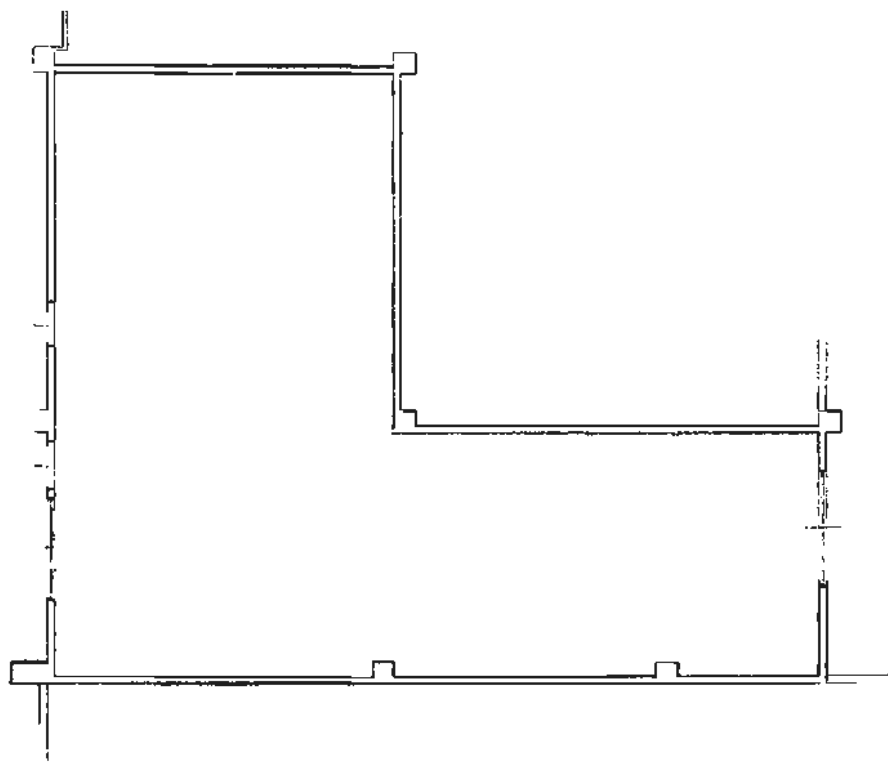
VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI



Ultima Planimetria in atti

PLANIMETRIA DEI SOLI MURI PERIMETRALI
F. 101 PART. 617 SUB 72



PIANO TERRA



1:200

Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione sito in Terni

Località Sabbione Via Bartocci n°. 10.

L'anno duemilasette, il giorno trenta del mese di marzo (30/03/2007) in Terni,
con la presente scrittura privata redatta in triplice originale, a valere ad ogni effetto di
legge, tra le parti:

locatrice o, per brevità, ... è titolare dei diritti sulla porzione di terreno
ricadente nel P.A.T.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in
forza degli atti:

1
17



-atto di acquisto n. 100 del 18.1.1997 a ministero del
Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n. 358 vol. 161);

-atto di acquisto n. 4320, raccolta 5299 per notaio
Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la
certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle
aree da destinare ad insediamenti produttivi approvato con delibera del
C.C. n. 81 del 07.04.1986;
- o con la normativa di rinvio;
- o con la concessione edilizia n. 57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune
di Terni;
- o con l' "autorizzazione unica" n. 350 adottata in data 19.11.2004 e
rilasciata il 25.11.2004;
- o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del
Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al
prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- o con la Determinazione Dirigenziale n. 70 del 06.03.2006, del Comune di
Terni – Direzione Patrimonio – Gestione aree PAIP, recante
l'autorizzazione, a favore di PS Costruzioni S.r.l., alla locazione della
porzione immobiliare sub. 72 + altre;
- o con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 399 del 13.07.2006 di
adesione alla proposta di Variante Urbanistica presentata dalla
a. con nota prot. 103461 del 16.06.2006,
- o con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 363 del 20.11.2006 di
adozione della variante parziale al P.A.I.P. – Via Bartocci – F.101 P.I.a
617 richiesta dalla

Servizio

- o con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 05/03/2007 di approvazione della Variante parziale al PAIP – Via Bartocci – F.101 P.la 617 (16.16). Richiesta di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e s.m.i. della

gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto,

- PS ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale-commerciale, per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004;
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e

quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso,

- la conduttrice, per poter svolgere la propria attività bancaria, ha presentato al Comune di Terni una richiesta di variante allo strumento urbanistico in data 16 giugno 2006 prot. 103461 approvata con la delibera 65/2007 di cui sopra.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

----- concede in locazione alla società -----

-----, che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, Via Bartocci 10 e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso commerciale, posta al piano terreno fronte strada, avente una consistenza pari a circa mq. 250 (duecentocinquanta).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al foglio 101, particella 617, subalterno n. 72, così come indicato nell'allegata planimetria e nella "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0072975 del 10.11.2005

Vk

1

Articolo 3

L'unità immobiliare locata sarà destinata a sede di una nuova agenzia bancaria della Banca di Ancona, allo scopo il locatore assicura e garantisce che tale utilizzazione è compatibile con la destinazione d'uso urbanistica e condominiale dell'unità immobiliare in oggetto, per la quale è già stata adottata la necessaria variante urbanistica e conseguentemente alla quale è possibile presentare domanda per il Titolo Unico allo Sportello SUAP.

I lavori necessari per adattare l'unità immobiliare ad agenzia bancaria, secondo la progettazione esecutiva fornita dalla Banca, sia progettuali che esecutivi, saranno a totale carico del conduttore.

Resta inteso che gli oneri per l'ottenimento del cambio di destinazione d'Uso dei locali e per il nuovo accatastamento, restano a totale carico del locatore.

Il Locatore garantisce, a servizio dei locali in questione, un allaccio elettrico per una potenza minima idonea alla superficie dei locali, l'allaccio alle reti del gas metano, idrica e fognaria, la possibilità di avere nei locali idonea canna fumaria con scarico a copertura, autorizzandone l'uso al conduttore, nonché la possibilità di poter allacciare l'unità immobiliare alla rete telefonica e la possibilità di ottenere l'allaccio elettrico per 50 Kw – 220/400 V.; l'eventuale richiesta di aumento di potenza ed i conseguenti contributi saranno a carico della Banca.

Il locatore riconosce che tali condizioni sono da ritenersi essenziali per la Banca delle Marche e pertanto il mancato ottenimento delle autorizzazioni o concessioni necessarie per dar corso ai lavori di adattamento ad agenzia bancaria o il mancato ottenimento delle forniture di cui sopra comporteranno la risoluzione di diritto del presente atto.

Articolo 4

La locazione avrà decorrenza dal giorno **01/04/2007**.

La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) e si rinnoverà tacitamente di

sei anni in sei anni se non sopravverrà disdetta che, per ciò che concerne il locatore, dovrà essere comunicata con lettera raccomandata e ricevuta di ritorno almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Il locatore fin da ora rinuncia, per sé e per i suoi aventi causa, al diritto di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

E' comunque facoltà della _____ in base all'art. 27 della legge 392/78, di recedere in qualsiasi momento dal contratto, senza alcun onere aggiuntivo, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire.

Per il resto valgono le norme di cui agli articoli 28, comma 2, e seguenti della legge 392/78.

Articolo 5

L'importo del canone annuo di locazione è concordato pari ad € 36.000,00 (trentaseimila/00) + I.V.A., da corrispondersi in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate, pari ad € 3.000,00 (tremila/00) + I.V.A., da versare entro il decimo giorno di ogni mese mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente intestato al locatore acceso presso una filiale della _____ * * * previa presentazione di regolare fattura.

A tal fine _____ hiara, ai sensi e per gli effetti del D.L. n° 223 del 04/07/2006, di potere effettuare la detrazione dell'imposta sul valore aggiunto in misura non superiore al 25%.

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% (settantacinqueper cento) della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Articolo 6

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto e non potrà far valere alcuna eccezione o azione prima di aver pagato le rate scadute. Il mancato rispetto di detti termini sarà elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 3 (tre) mesi.

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 9.000,00 (novemila/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 8

I locali, peraltro già ultimati sia all'interno che all'esterno, verranno consegnati alla parte conduttrice, come di seguito specificato:

- pavimenti in ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate a tempera;
- infissi in alluminio con vetro antisfondamento;
- punti presa per utenze telefono, energia elettrica, gas metano, tv-satellite, citofono;
- realizzazione bagni.

Articolo 9

Il locatore consente inoltre e si impegna ad ottenere l'approvazione degli altri proprietari di unità immobiliari che si trovano nello stabile, che la

.p.A. ponga all'esterno dei locali mostre e tabelle con pubblicità anche luminose, bancomat e cassa giano, griglie di aerazione, unità esterne delle macchine di condizionamento, nella posizione e della forma indicata nella bozza progettuale allegata al presente contratto (Allegato "A"), posizioni un totem pubblicitario nei

1
7
Servizio

piazzale antistante la filiale, salvo che ciò non contrasti con quanto previsto nel regolamento condominiale che regola l'utilizzo delle facciate e con le norme del Regolamento Edilizio.

Articolo 10

Il conduttore si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dal locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 11

Fermo restando il necessario rispetto del vincolo di presentare ulteriore richiesta al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla sublocazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986, il locatore consente alla _____ in quanto di propria spettanza, la sublocazione della porzione immobiliare in oggetto e la facoltà di cedere il contratto di locazione, ai sensi e nei limiti di cui all'art 36 della L. 392/78, ad altro Istituto di Credito o similare.

Articolo 12

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 13

Il Locatore consente che la Banca apporti le modifiche e realizzi gli interventi, così come indicato nella specifica bozza progettuale che, controfirmata per accettazione

da parte del locatore, viene allegata al presente contratto per formarne parte (Allegato A) Per tutte le modifiche e gli interventi ivi indicati e così accettati dal locatore, la Banca non assumerà alcun obbligo, al termine della locazione, di ripristino della situazione preesistente.

La Banca avrà facoltà al termine della locazione di asportare quanto di sua proprietà e cioè, a mero titolo esemplificativo: i mobili, i banconi, le paratie, i controsoffitti, le casseforti di qualsiasi genere, gli impianti per cassette di sicurezza, di cassa continua, di condizionamento, telefonici, elettrici, di illuminazione, le insegne e simili, anche se infissi al muro, con l'obbligo, in ogni caso, del ripristino della situazione preesistente.

Qualora la banca non abbia interesse a recuperare tramezzature e impianti di condizionamento, telefonici, elettrici e di illuminazione, tali beni, previo accordo tra le parti, potranno diventare di proprietà del locatore, escludendo in questo caso l'obbligo per il conduttore di ripristinare la situazione esistente.

Articolo 14

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 15

Tutte le riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta corredata dai relativi giustificativi.

Articolo 16

Il conduttore è responsabile, sia verso il locatore sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, in particolare per incendio, spandimento di acque, fughe di gas, atti colposi. A tal fine il conduttore

Corvino (firma)

provvederà ad assicurare l'unità immobiliare presso una primaria compagnia di assicurazione contro i suddetti rischi.

Articolo 17

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi

Articolo 18

Le parti convengono che il contratto dovrà intendersi risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, al ricorrere di una delle seguenti circostanze

- mancato ottenimento dell'autorizzazione da parte degli altri proprietari di cui al precedente articolo 9;
- nel caso in cui il conduttore accerti, successivamente alla consegna dei locali, l'esistenza di vizi strutturali dell'immobile o di altra natura, tali da impedire il godimento anche parziale dell'immobile in relazione all'uso convenuto.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n.223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 04.08.2006 n.248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto, rientrando nella fattispecie prevista dagli artt. 3 e 4 del Dpr n. 633/72, è soggetto ad I.V.A. Le spese, gli oneri, anche fiscali, e le formalità del presente atto e conseguenti, ivi compresa la registrazione iniziale, i rinnovi annuali e le eventuali proroghe, sono a carico dei contraenti in parti uguali.

Le parti concordano che il pagamento dei canoni rimane sospeso fino alla consegna al conduttore della copia del contratto registrata.

Articolo 20

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e segg. della Legge n.392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

Elaborato

Articolo 21

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che la sottoscrizione del presente contratto è stata già rimessa al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986, ricevendone il favorevole accoglimento, mediante Determinazione Dingenziale n. 70 del 06.03.2006, del Comune di Terni – Direzione Patrimonio – Gestione aree PAIP

Articolo 22

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 23

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. Picchio Siro, riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 24

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 25

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia di locazione ad uso non abitativo, vigenti od emanande.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 30 marzo 2007.

Il presente contratto si compone di n. 12 (dodici) pagine e n. 1 foglio allegato.

la parte locatrice:

la parte conduttrice
[Signature]
Servizio Acquisti

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:
[Signature]

UFFICIO DELLE ENTRATE DI TERNI

ATTO REGISTRATO IL 20 APR. 2007

AL N° 2364 MOD. III

ESATTI E - 382,00 -

L'IMPIEGATO ADDETTO ALLO SPEDIMENTO

L'IMPIEGATO

BROCCUCCI S. MARINO





LOTTO N. 11

Dichiarazione protocollo n. TR0076907 del 24/11/2005

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

VIA BARTOCCI

civ. 10-12

1

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

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 90

Compilata da:

VIALI SIMONE
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

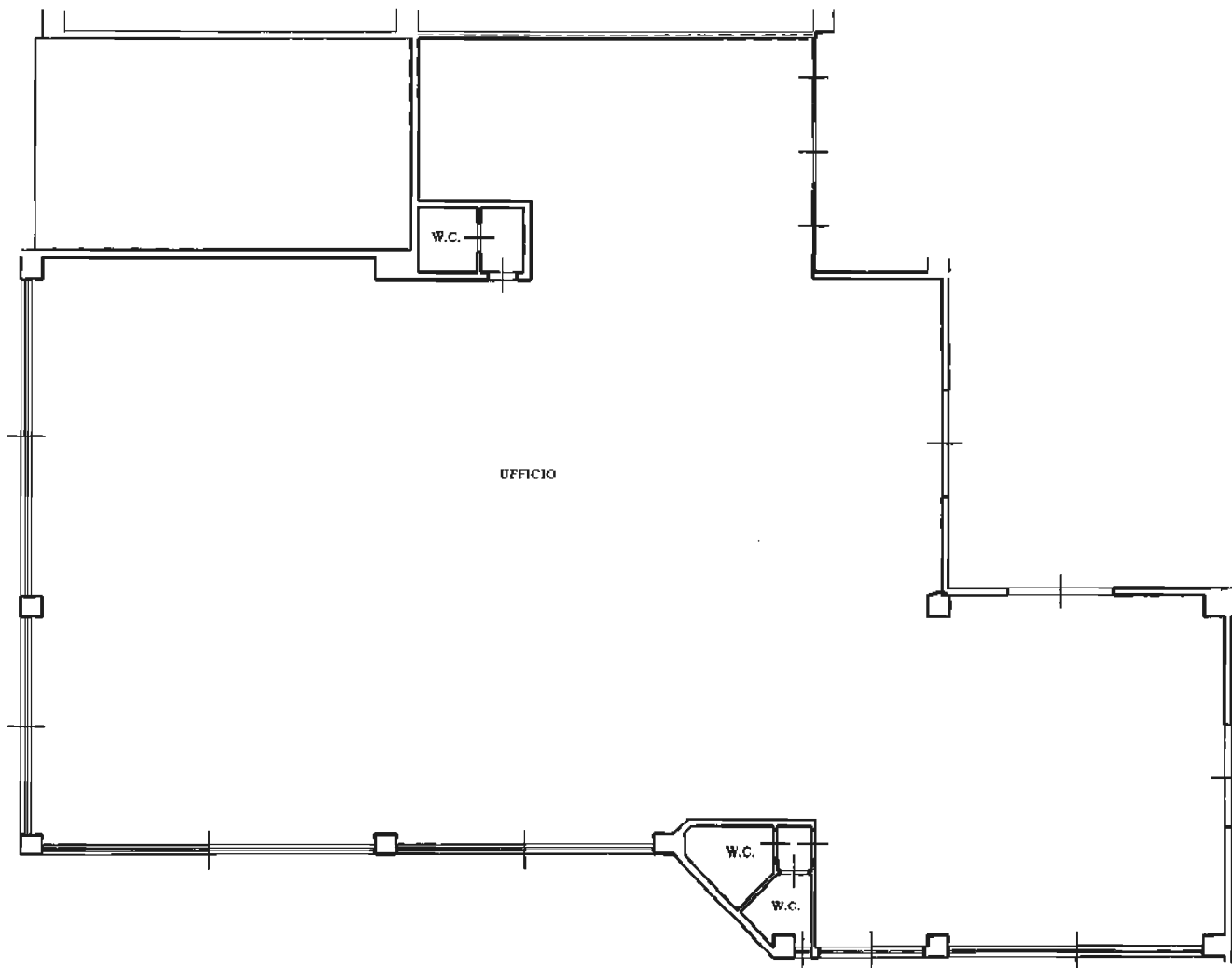
N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI(LIT7) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 90 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti



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

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

VIA BARTOCCI A.

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 120

Compilata da:
LONDO RICCARDO

Iscritto all'albo:
Geometri

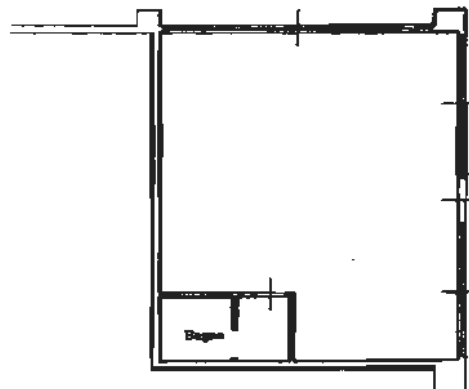
Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI(D117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 120 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 1;

PIANO PRIMO
H = 3.00



Ultima Planimetria in atti

Data: 02/02/2016 - n. TR0012156 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

N. **832**

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di **Terni**

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

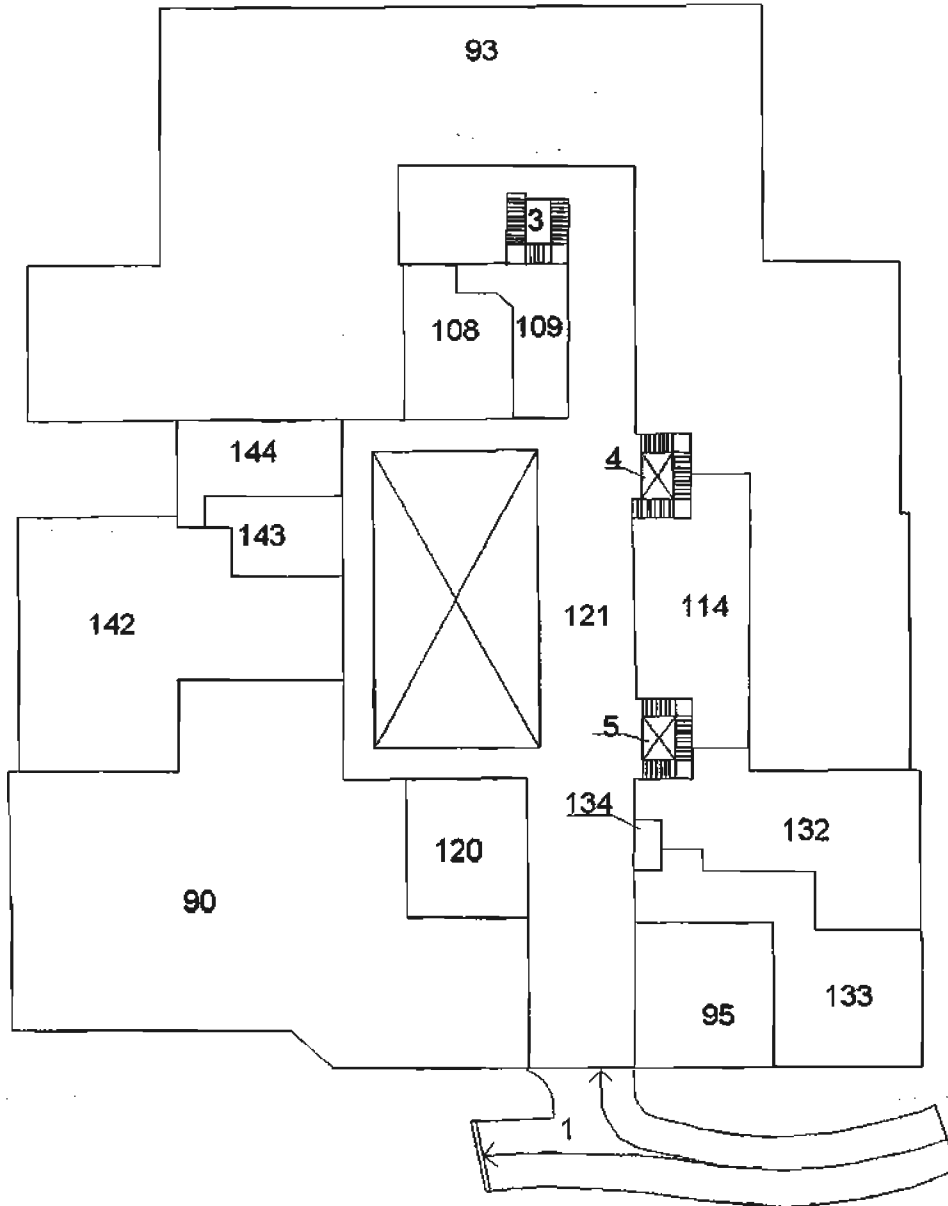
Sezione: **Foglio: 101**

Particella: **617**

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : **500**



PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 27/09/2016 - Comune di TERNI (MI/7) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico Sub.

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 90 + 120



ANO PRIMO

1:100

4

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 11 del mese di novembre (11/11/2015) in Terni, con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge, tra fe

- titoliare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:
- atto di acquis... .33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)
 - atto di acquisto da Picchio Siro (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002; gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati;
 - con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - con la normativa di rinvio;
 - con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
 - gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- la S.r.l ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, "....." autorizzata a concedere in locazione una porzione dell'immobile e la S.r.l" ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

43

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

La conduttrice prende in locazione alla società che in locazione, l'immobile di cui appresso ricomprende nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso direzionale, posta al piano primo. Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, subalterno 90 e subalterno 120 così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) oltre I.V.A. mensili, per un importo di € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) oltre I.V.A. annuali.

Le prime due mensilità (gennaio e febbraio 2016) verranno pagate entro il 05/01/2016.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530 a favore della la CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO ag. di Via Turati Terni. A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato.

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/01/2016.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge.

qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento.

Articolo 6

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di €7.000,00 (eurosettemila/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 7

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose. A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte conduttrice nel corso degli anni saranno lasciate alla parte proprietaria del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 8

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 9

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 10

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 11

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 12

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 13

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e – nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 14

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 15

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 16

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a carico della parte conduttrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 17

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 18

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 19

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 20

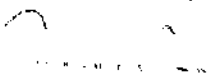
Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

13/11/2011

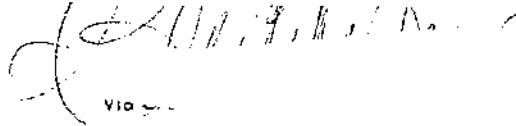
Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 11/11/2015.

Il presente contratto si compone di n° 05 (cinque) pagine.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:



Via ...

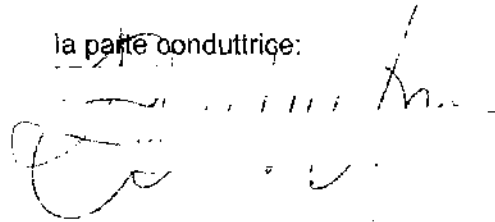
Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 3, 5, 8, 9, 10, 15, 16, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

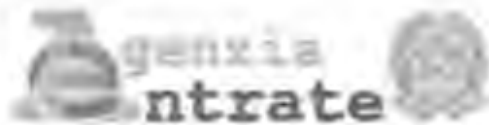
In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:



**SERVIZIO TELEMATICO INTERNET****RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO**

Ufficio territoriale di TERNI

Codice Identificativo del contratto T3K15T006322000CC

In data 26/11/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15112633550128971 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 26/11/2015 al n. 006322-serie 3T
e codice identificativo T3K15T006322000CC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente

Durata dal 01/01/2016 al 31/12/2022 Data di stipula 11/11/2015

Importo del canone 42.000,00 n.pagine 5 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO__N. CODICE FISCALE__RUOLO__N. CODICE FISCALE__RUOLO

001_06037311005 __A__ 001_13447061006 __B__

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 420,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 4500,00

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR

VIA BARTOCCI 10

Codice di riscontro del documento:

2D4A4CE2690E678F677EE257E6F06205B54BE18A

Codice di riscontro della presente ricevuta:

4151EBCF4CF7F53E54E9921286722DE77ED3FC87

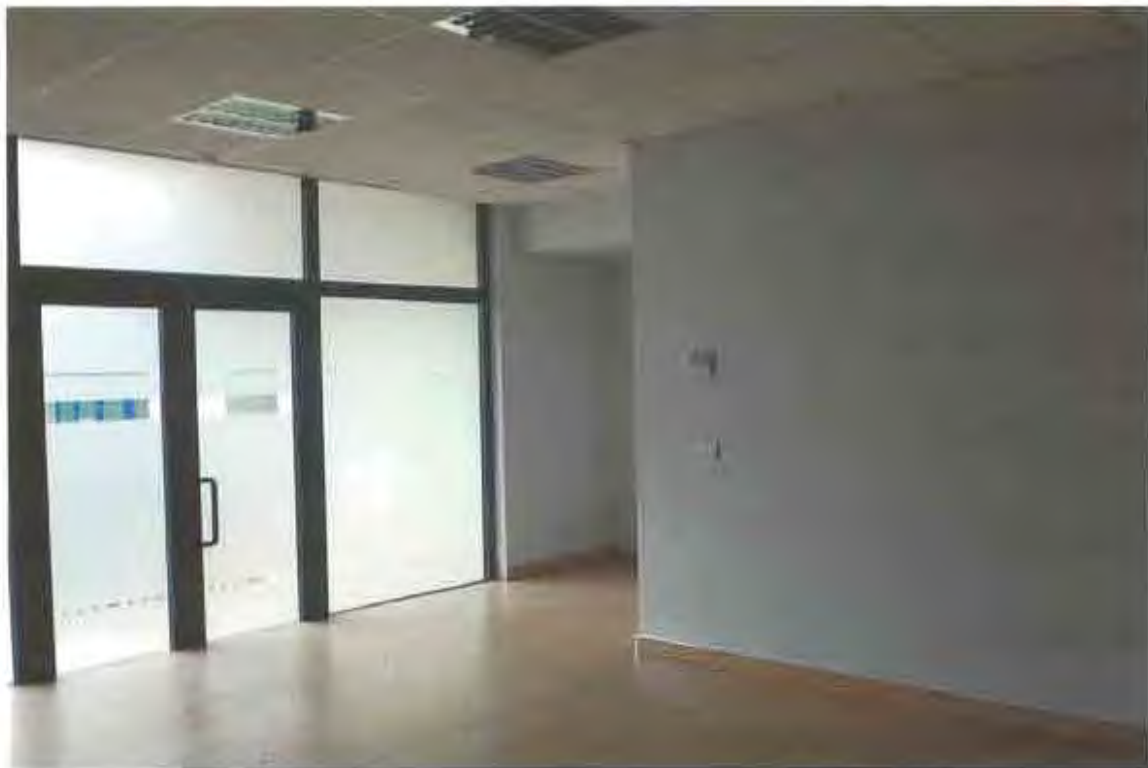
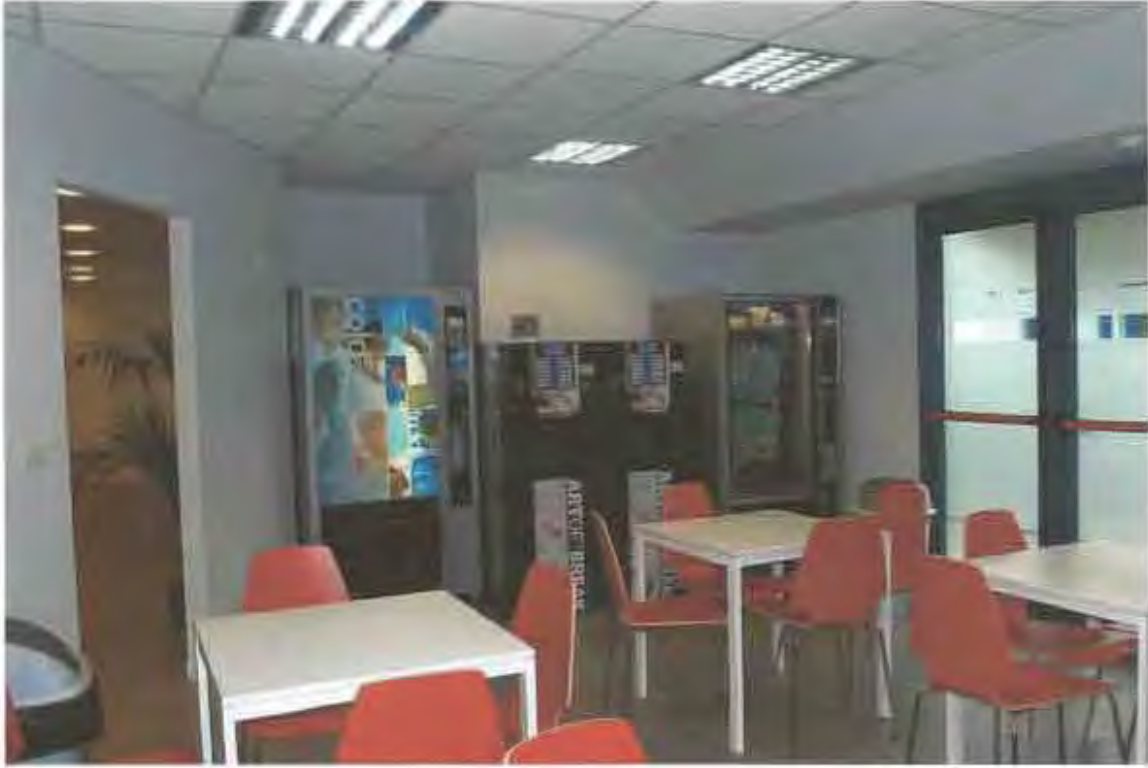
Li, 26/11/2015



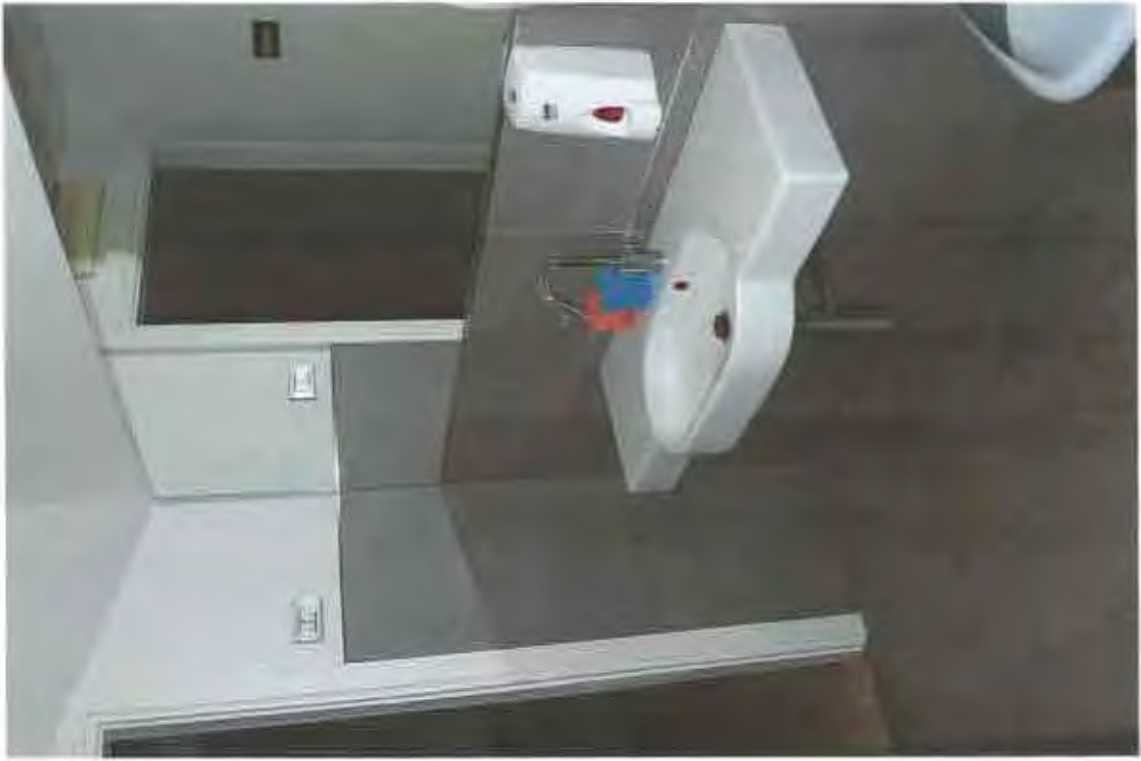














COMUNE di TERNI
Sportello Unico Attività Produttive

Cod. Fisc./ Part. IVA 00175660554



7

Riferimento a nota N. 214949 in data 17/11/2008 Codice Istanza SUAP N. 2052

Protocollo N. (da citare nella risposta) Allegati N.

OGGETTO: Autorizzazione Unica – Procedimento semplificato

Terni, 11 AGO. 2009

Autorizz. N° 2052/09/S



Spett.le
KEY FOR UP S.r.l.
Via Bartocci 12
05100 TERNI TR

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
Prot. **0145644** del 11/08/2009 ore 08:56
Tit. 010.010.009
Documento P - Registri: Partenza

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

VISTA l'istanza, inoltrata dalla ditta _____ nella persona del legale rappresentante _____ avente sede legale in Terni, Via Bartocci 12, volta ad ottenere il **provvedimento unico** di autorizzazione all'insediamento dell'attività produttiva "call center", mediante esecuzione opere interne, sita in via Bartocci (foglio cat. 101, par.lla 617, sub 90) con *procedimento semplificato* (ai sensi dell'art. 4 del DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00);

PRESO ATTO che in base alla dichiarazione del progettista l'intervento in oggetto attiva i seguenti procedimenti e/o adempimenti:

- | | | |
|----|---------|--|
| 2 | 1^ fase | Denuncia di inizio attività |
| 27 | 1^ fase | Parere preventivo igienico-sanitario art. 20/f L. 833/78 |
| 59 | 2^ fase | Dichiarazione sostitutiva dell'agibilità (D.A.G.) |
| 61 | 2^ fase | Denuncia di accatastamento |
| 70 | 2^ fase | Deposito impianti elettrici L. 46/90 |

VISTA la relazione istruttoria del 26/05/09 con la quale il Responsabile del procedimento edilizio ha comunicato che, in riferimento alla denuncia di inizio dell'attività, sono state verificate le condizioni di ammissibilità della D.I.A., e sono state restituite copie vidimate degli elaborati a corredo, che comprovano la sussistenza del titolo ai sensi dell'art. 21, comma 5, della L. R. 18/02/2004, n° 1;

CONSIDERATO che detta nota opera esclusivamente all'interno del procedimento unico, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis, del D.P.R. n° 447/98 e succ. mod.;

VISTO il parere preventivo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 20/f L. 833/78, favorevole, rilasciato in data 05/01/09 n° prot. ASL 652/6287 dai responsabili del Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene e Sanità Pubblica e U.O. Prevenzione e Sicurezza Ambiente di Lavoro dell'ASL n° 4, nell'ambito del procedimento unico;

VERIFICATA la insussistenza di elementi ostativi all'esecuzione di opere interne in questione;
VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
VISTA la L.R. 18/02/2004, n. 1;
VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
VISTA la vigente disciplina urbanistico-edilizia;
VISTE le norme del vigente Regolamento Edilizio;
VISTO il D.Lgs. n. 112 /1998;
VISTO l'art. 4 DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00;
VISTI gli artt. 2 e 9 del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 130/01;

A U T O R I Z Z A

la ditta

all'esecuzione di opere interne nell'Attività Produttiva in oggetto, sita in via Bartocci n. 12 (foglio cat. 101, par.lla 617, sub 90).

Il presente provvedimento unico **tiene luogo**:

- 1) della **presa d'atto relativa alla denuncia di inizio attività** ai sensi dell'art. 20 della L. R. Umbria 18/02/2004, n° 1, in riferimento a modifiche interne, oggetto dell'intervento;
- 2) del **parere preventivo igienico sanitario ai sensi dell'art. 20/f L. 833/78.**

E' stata versata la somma di € 406,94 così suddivisi:

€ 92,09 per diritti di segreteria ed istruttori SUAP (D.G.C. n. 512/22.11.01);

€ 36,15 per diritti di segreteria relativi all'endoprocedimento "D.I.A.";

€ 278,70 competenze Azienda ASL per rilascio parere preventivo igienico-sanitario, stabilite in base al Tariffario Regionale di cui alla D.G.R. n. 785/2008.

Prescrizioni speciali

Si evidenzia che l'esercizio dell'attività è subordinato all'attivazione dei seguenti procedimenti e/o adempimenti :

- 1) Dichiarazione sostitutiva dell'agibilità (D.A.G.);
- 2) Denuncia di accatastamento.

Provvedimento adottato in data 11 AGO. 2009

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(Arch. A. Tarquini)
IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
(Dr. M. G. Fattore)



Allegati:

- 2 elab. relativi alla D.I.A. + n. 1 elab. relativo alla L. 13/89
- 2 elab. relativi al parere ASL



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0214949 del 17/11/2008 ore 17:34

Tel. 010.010.009

Dissesto P - Registro Arvo



PRESENTARE IN DUPLICE COPIA

AL COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA -

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

Riservato all'ufficio:

- DA** INTERVENTO NON RICONDUCEBILE ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART. 7 (attività edilizia senza titolo abilitativo) E DI CUI ALL'ART. 13 (interventi subordinati a permesso di costruire) DELLA L.R. 01/2004;
- IP** INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da piano attuativo o dal PRG ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- VRP** VARIANTE 4 PERMESSO DI COSTRUIRE già rilasciato che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
- PA** OPERE DI CUI ALL'ART. 9, COMMA 1, DELLA L. 122/88, che non comportano deroghe agli strumenti urbanistici; (art. 20, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1).
- BA** ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (limitatamente nei casi previsti nell'art. 20, comma 1, lett. d) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- IS** IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI DI MODESTE DIMENSIONI AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI O DELLE ATTIVITÀ DI TIPO RICETTIVO O AGRITURISTICO, che non comportino nuove volumetrie urbanistiche (art. 20, comma 1, lett. e) della L.R. 18/02/2004, n. 1)
- IT** INSTALLAZIONE O REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI E CHE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NON RIENTRANO TRA GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 20, comma 1, lett. f) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
- RC** INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 PER REDIZIONI, MURII DI CINTURA CANCELLATE, disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigenti;
- VRD** VARIANTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA';
- MU** VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO O DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE SENZA OPERE EDILIZIE (art. 33, comma IV, L.R. 18/02/2004, n. 1);

Il Dirigente

Responsabile del procedimento

Forcighe

Pratica n°

prev. in data

NOTE
(riservato all'ufficio)

Cod. 2052/

SUAS

COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA

Il presente progetto è allegato alla
Autorizzazione Unica n° 2052/08/1
Cod. Is. 2052 prot. 214.343
del 17/11/2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Genn. L. Genn. Genn.)

Il Sottoscrittore:

Nome/Cognome

[Redacted signature area]

Residente a

Terni Via BARTOCCI

Codice Fiscale:

Tel.:

E-mail:

avente titolo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 01/2004, in qualità di (1) *Autorizz. dal Promotore*

dell'immobile situato nel Comune di Terni, via

BARTOCCI, 12

folio catastale n.

101

particelle nn.

617 sub. 90

PRESENTA

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 01/2004

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

MODIFICHE INTEGRATIVE



tal fine, e per l'approvazione ai sensi di legge e del vigente Regolamento Edilizio, allega in duplice copia il progetto, redatto
L. Ing./Arch./Geom. MARCO MARUCA iscritto con il n° 238 all'Ordine/Albo degli/delle
professionisti della Provincia di TR C.F.: n° MCCRRACIA09C417D, con studio in
Terni via Redipuglia, 6 tel. n° 0744 276151

Allegata tutta la documentazione necessaria come individuata dal progettista nell'elenco riepilogativo dei documenti allegati a corredo della
presente domanda riportato nella pagina successiva e nell'allegata autocertificazione all. n. 1 al mod. D.I.A.

IL SOTTOSCRITTO INOLTRE,

è consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art.
del D.P.R. 445 del 28/12/2000,

DICHIARA:

che ha titolo alla presentazione della D.I.A. in quanto (1)

AUTORITÀ DAI PROPRIETARI

che sull'area e/o sull'edificio relativi alla presente D.I.A.

- non sono state realizzate opere sprovviste di titolo abilitativi edificio;
 sono state realizzate opere abusive per le quali è stata presentata domanda di condono n. in data

che l'area asservita a scopo edificatorio (in base all'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria) all'intervento oggetto della
presente D.I.A. non è stata già utilizzata allo stesso scopo per precedenti interventi;

che l'area e/o l'immobile oggetto della presente D.I.A. non è (2) interessata da titoli abilitativi edifici validi alla data odierna; (in caso
affermativo indicare gli estremi

che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 21, comma 2, della L.R. 18/02/2004, n. 1, per le opere oggetto della presente D.I.A. è stato
nominato DIRETTORE DEI LAVORI il Geom./Ing./Arch. MARCO MARUCA con studio in
Terni via Redipuglia, 6, il quale provvederà, con separato atto, alla
comunicazione di effettivo inizio dei lavori, all'indicazione dell'impresa esecutrice ed ai relativi obblighi informativi di cui all'art. 3,
comma 8, del D.Lgs. 494/96 e s.m.i.

che, infine, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno
trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

in data)
Terni

Il dichiarante



KEY FOR UP s.r.l.
Il Presidente C.P.A.

Secondo i sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/00, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero
iscritta e presentata all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta insieme alla fotocopia, non
autenticata, di un documento di identità del dichiarante.

COMUNE DI TERNI

DITTA:

Amm.re/Tito.re:

Sede in: VIA BARTOCCI,12

Ubicazione Interv.: VIA BARTOCCI,12

PROGETTISTA
Ing. Mario Meucci
Via Redipugli,6
05100 Terni

QUADRO RIEPILOGATIVO TECNICO-GIURIDICO

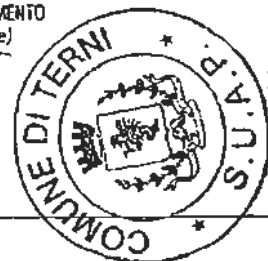
DESCRIZIONE INTERVENTO

MODIFICHE INTERNE DI UN LOCALE
DIREZIONALE



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSCITO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Il presente progetto è allegato alla
Autorizzazione Unica n° 2052/09/1
Cod. Ist. 2252..... prot. 214243
del 17/11/2009

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Marina Garzoglie)



RELAZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO

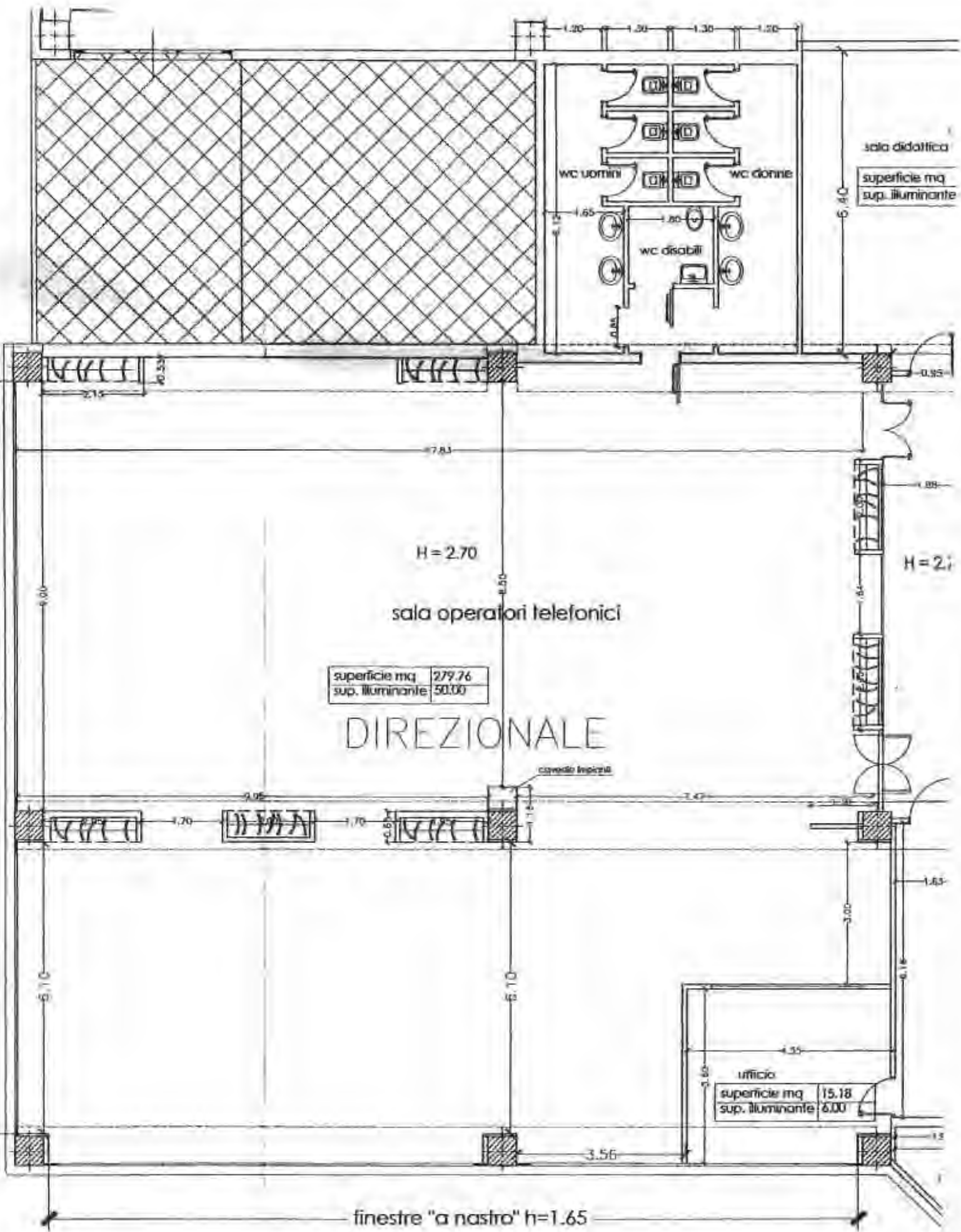
L'INTERVENTO OGGETTO D'ISTANZA EDILIZIA, RIGUARDA INTERVENTI DEFINITI MODIFICHE INTERNE DI UN LOCALE DIREZIONALE CENSITO AL N.C.E.U. DI TERNI AL F. 101, P.LLA 617 SUB. 90.

LE OPERE DI CHE TRATTASI RIGUARDANO LA DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI NUOVI PARTE IN MURATURA E PARTE IN PARETI ATTREZZATE AL FINE DI DETERMINARE ALCUNI VANI SINGOLI.

L'INTERVENTO NON ALTERA LA DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE, NE LE SUPERFICI E PROSPETTI E QUANTO MENO LE VOLUMETRIE.

Il Tecnico:
(Ing. Mario Meucci)





sala didattica
 superficie mq
 sup. illuminante

wc uomini
 wc donne
 wc disabili

H = 2.70
 sala operatori telefonici

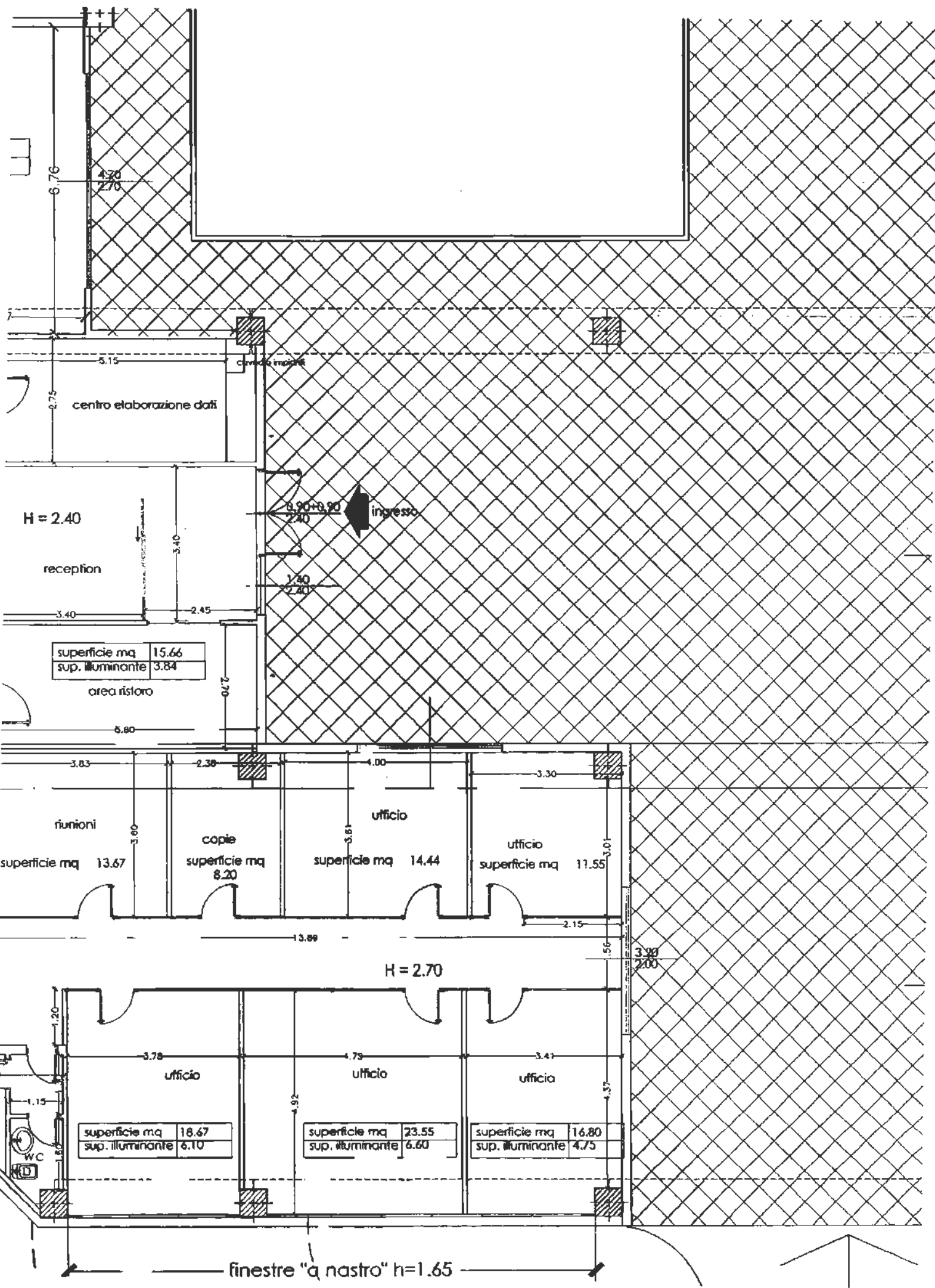
superficie mq	279.76
sup. illuminante	50.00

DIREZIONALE

H = 2.00

ufficio
 superficie mq 15.18
 sup. illuminante 6.00

finestre "a nastro" h=1.65



LOTTO N. 12

Dichiarazione protocollo n. TR0056369 del 31/08/2006

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

VIA BARTOCCI

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 93

Compilata da:

VIALI SIMONE

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 93 >
VIA ALDO BARTOCCI piano: 1;

PIANO PRIMO

0+20



Ultima Planimetria in atti

Data: 02/02/2016 - n. TR0012138 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

N. **832**

Comune di **Terni**

Sezione: **Foglio: 101**

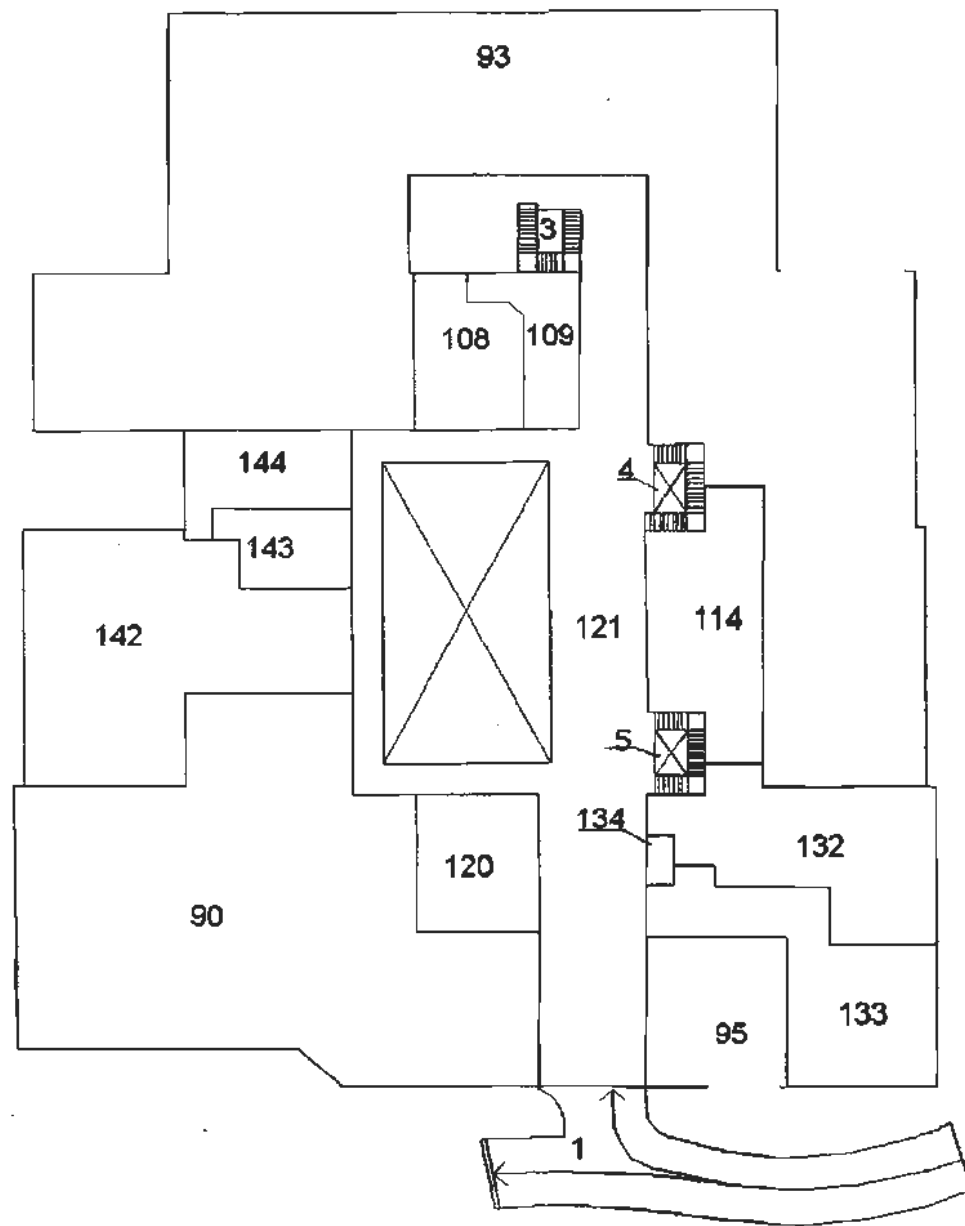
Particella: **617**

Protocollo n. **TR0037755** del 20/05/2016

Tipo Mappale n. **del**

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : **500**



PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di TERNI (TR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 93



h=2.70 mt



PIANO PRIMO

1:200



























LOTTO N. 13

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

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

VIA BARTOCCI ALDO

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 102

Compilata da:

LOMOBO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

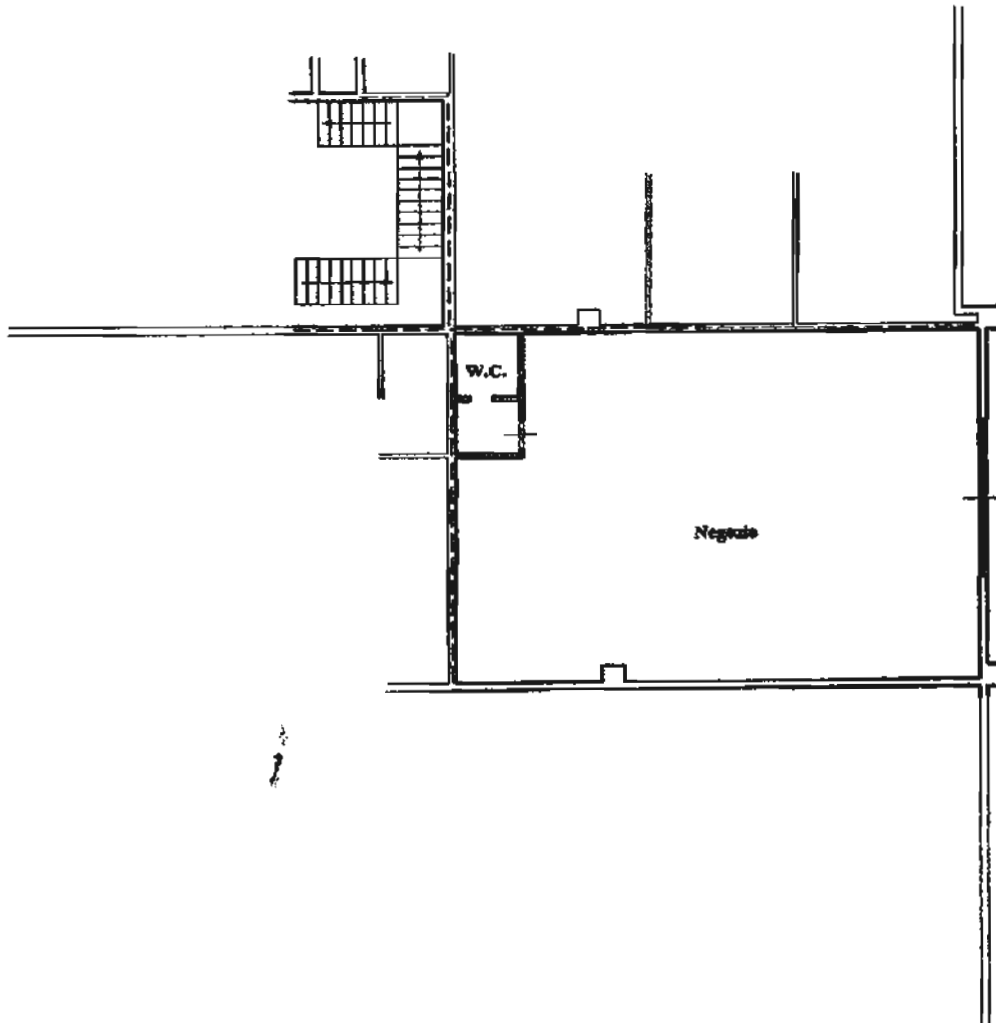
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H=4.00



Catastro dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 102 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

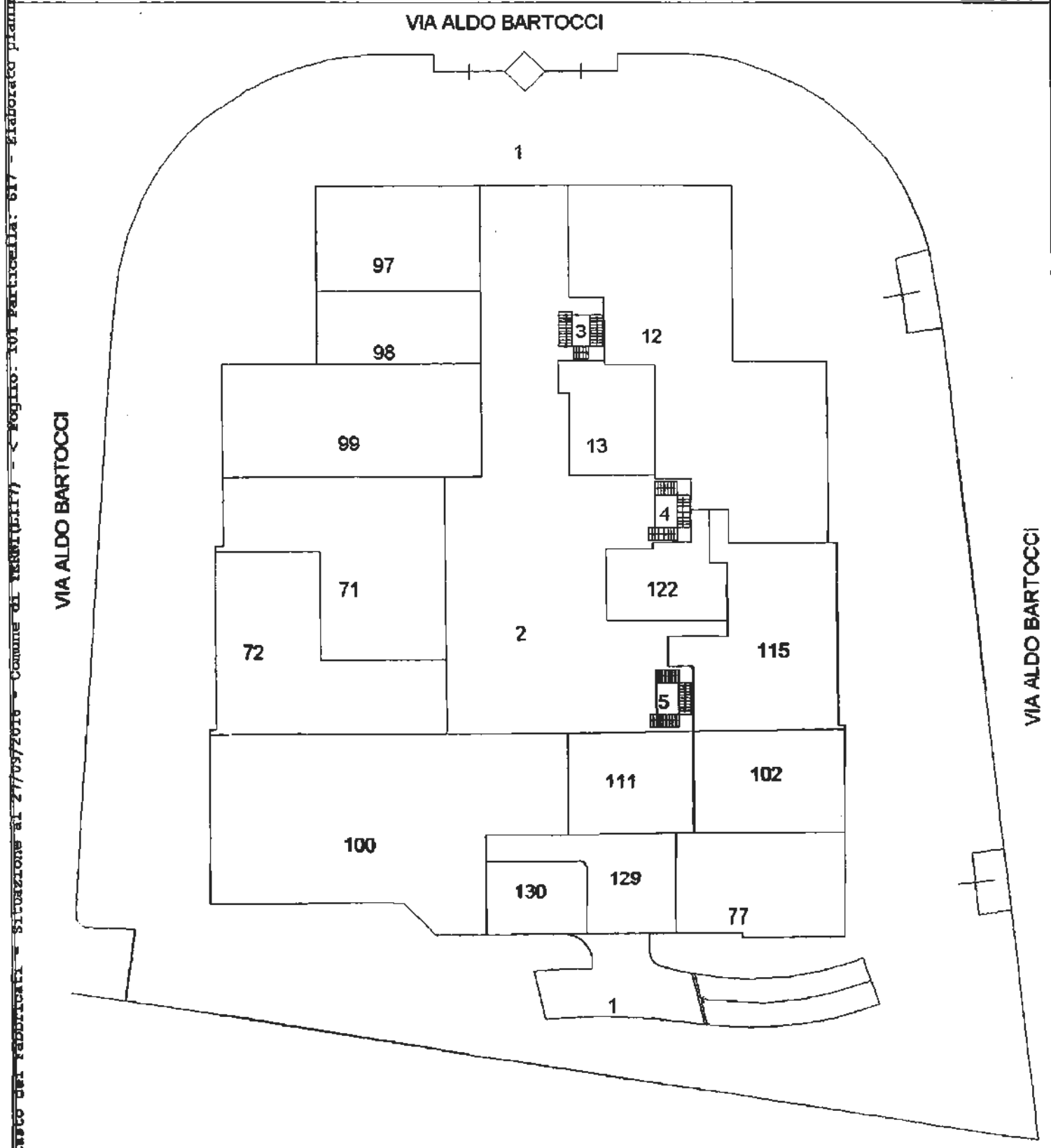


2

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Formichetti Federico
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. Terni N. 832

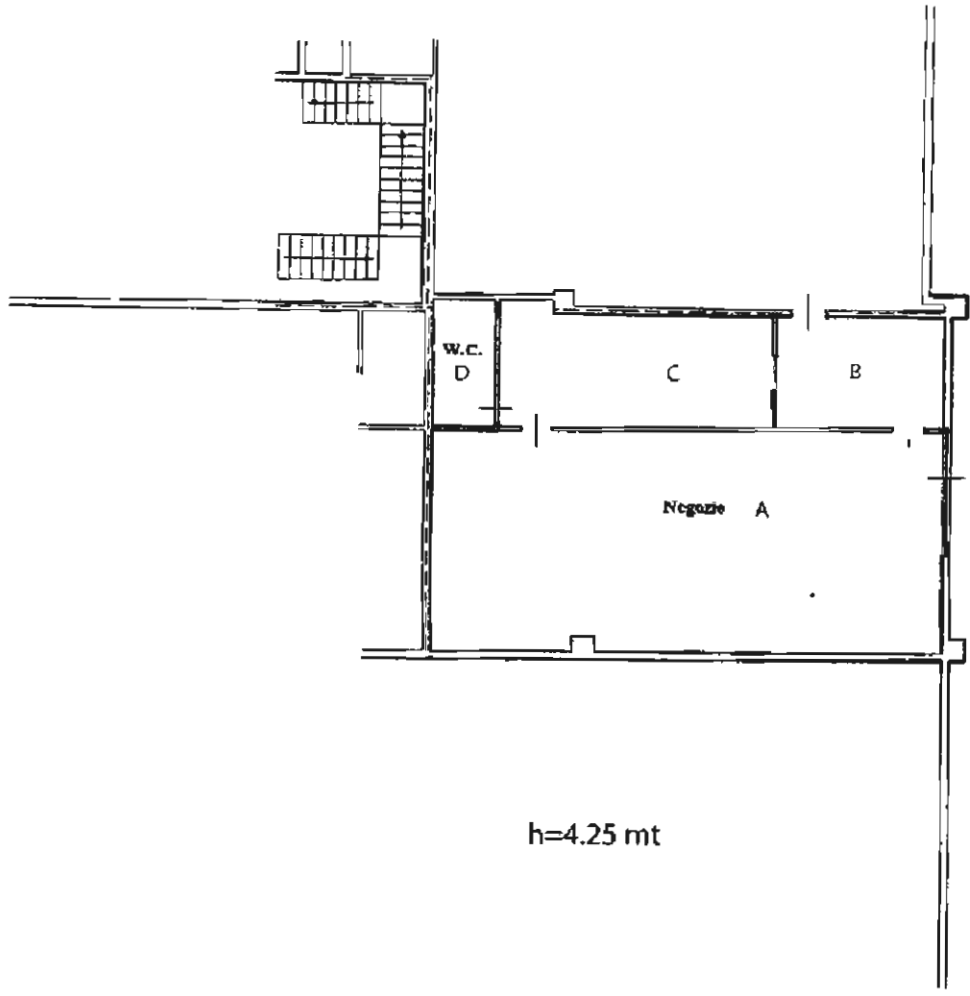
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
 Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 102



h=4.25 mt



PIANO TERRA

1:200

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2014 (duemilisqueattordici) il giorno 13 (sedici) del mese di ottobre in Terni,
con la presente scrittura privata redatta in duplice copia

- il/la _____ di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità, _____ è titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:
 - atto di acquisto di _____ (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)
 - atto di acquisto di _____ (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Galliucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;
- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
 - o Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;



- ... a realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/09/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
 - in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, ... è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società ... ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
 - la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
 - la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.
 - l'immobile oggetto del presente contratto di locazione è concesso solamente per uso di centro revisioni.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

... concede in locazione alle società ... che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in Via Bartocci 10 - località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile per uso di centro revisioni, sita al piano terra ed identificato al N.C.E.U. di Terni con foglio 101, particella 617, sub 102 categoria catastale C/1-rendita catastale euro 2.702,31. Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:

- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141818 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198871 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

in Euro 10.200,00 (Euro diecimiladuecento/00) annue oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 850,00 (Euro ottocotocinquanta/00) oltre IVA a partire dal 01/11/2014; Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Casca di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 09220 14406 00000 200053.

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito pre-autorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/11/2014.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone di locazione verrà aggiornato a decorrere dal sesto anno in accordo tra le parti

Articolo 7

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dal 01/11/2014. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 8

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 9

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 10

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 11

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 12

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile a/o di terzi.

Articolo 13

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 14

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 15

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 16

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 17

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L.04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 18

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 19

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 20

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 16/10/2014.

Il presente contratto si compone di n°5 (cinque) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli art. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



REGISTRATO A TERMI IL 17 OTT. 2014

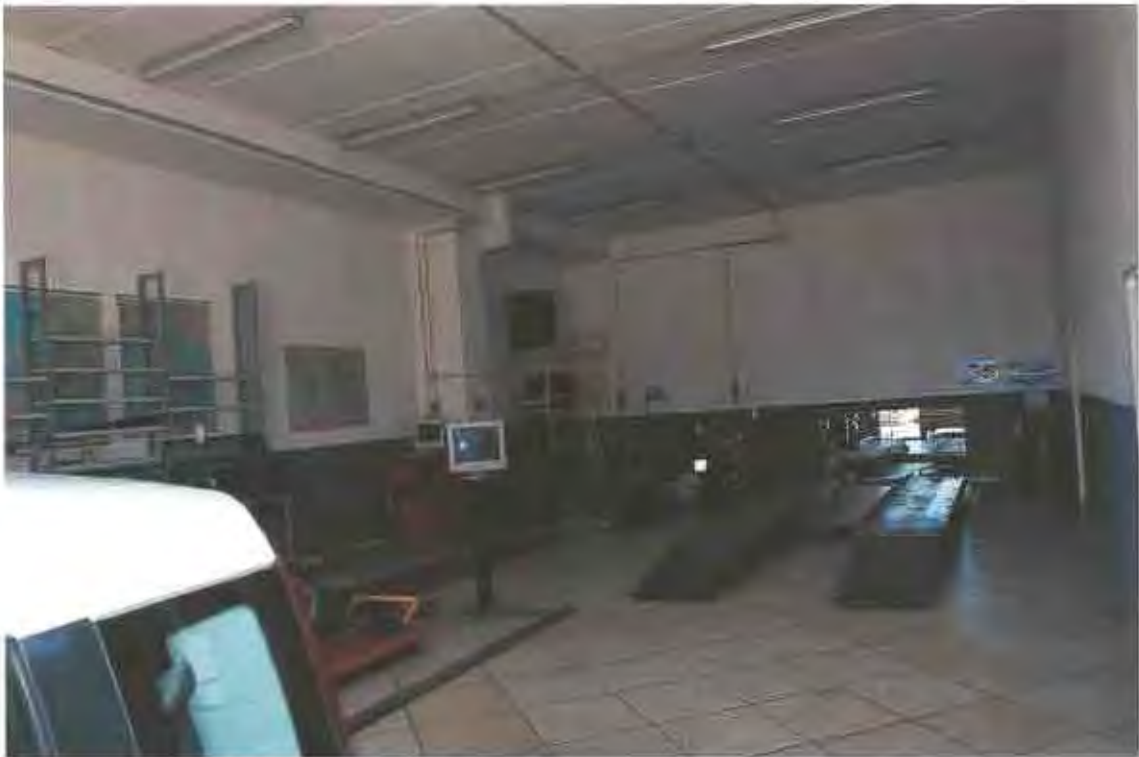
AL N° 3985

ATT. 21 € 102,00



IL DIRETTORE PROVINCIALE
(Dott.ssa Liana Felgrosso)
L'ADDETTO
(Annalisa Rotini)







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**

ALLEGATI SPECIFICI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 014, 015, 016, 017, 018,
019, 020, 021, 022, 023, 024,
025, 026

Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744407221
Email: ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu

LOTTO 14

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 100;
- 2) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 130;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 5) contratto di locazione;
- 6) n. 12 foto;

LOTTO 15

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 136;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) planimetria catastale soppressa foglio 101 part. 617 sub 37;
- 5) elaborato planimetrico della divisione del sub 37 TR 0152516 del 23/10/08;
- 6) planimetria catastale soppressa foglio 101 part. 617 sub 110;
- 7) elaborato planimetrico della divisione del sub 110 TR 0085597 del 27/06/08;
- 8) visura storica catastale foglio 101 part. 617 sub 136;
- 9) n. 8 foto;
- 10) copia Autorizzazione unica del 26/05/08 prot. 0100926 e D.I.A. del 13/10/2007 prot. 0180047;

LOTTO 16

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 137;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;

- 4) planimetria catastale soppressa foglio 101 part. 617 sub 38;
- 5) elaborato planimetrico della divisione del sub 37 TR 0152516 del 23/10/08;
- 6) planimetria catastale soppressa foglio 101 part. 617 sub 110;
- 7) elaborato planimetrico della divisione del sub 110 TR 0085597 del 27/06/08;
- 8) visura storica catastale foglio 101 part. 617 sub 137;
- 9) n. 8 foto;
- 10) copia Autorizzazione unica del 26/05/08 prot. 0100926 e D.I.A. del 13/10/2007 prot. 0180047;

LOTTO 17

- 1) planimetria catastale criptata foglio 101 part. 617 sub 111;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto – legenda dei soli muri perimetrali;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 2 foto;

LOTTO 18

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 138;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) planimetria catastale soppressa foglio 101 part. 617 sub 115;
- 5) elaborato planimetrico della divisione del sub 115 TR 0139794 del 09/10/09;
- 6) visura storica catastale foglio 101 part. 617 sub 138;
- 7) contratto di locazione;

8) n. 6 foto;

LOTTO 19

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 139;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) planimetria catastale soppressa foglio 101 part. 617 sub 115;
- 5) elaborato planimetrico della divisione del sub 115 TR 0139794 del 09/10/09;
- 6) visura storica catastale foglio 101 part. 617 sub 139;
- 7) contratto di locazione;
- 8) n. 8 foto;

LOTTO 20

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 117;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 9 foto;

LOTTO 21

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 118;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 9 foto;

LOTTO 22

- 1) elaborato planimetrico vigente TR 0037775 del 20/05/16;

2) situazione di fatto - legenda;

3) n. 7 foto;

LOTTO 23

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 122;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

3) situazione di fatto - legenda;

4) contratto di locazione

5) n. 8 foto;

6) copia Autorizzazione unica del 17/12/09 prot. 0227292 e D.I.A. del 02/11/2009 prot. 0196804;

LOTTO 24

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 129;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

3) situazione di fatto - legenda;

4) contratto di locazione

5) n. 9 foto;

LOTTO 25

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 131;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

3) situazione di fatto - legenda;

4) contratto di locazione;

5) n. 10 foto;

LOTTO 26

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 95;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 8 foto;

Terni li 10/10/16

l'esperto alla stima
Dott. ing. Lucio Cardaio

LOTTO N. 14

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0066
Particella 615 - Subalterno 10 (Comune di Terni)
VIA BARTOCCI ALDO

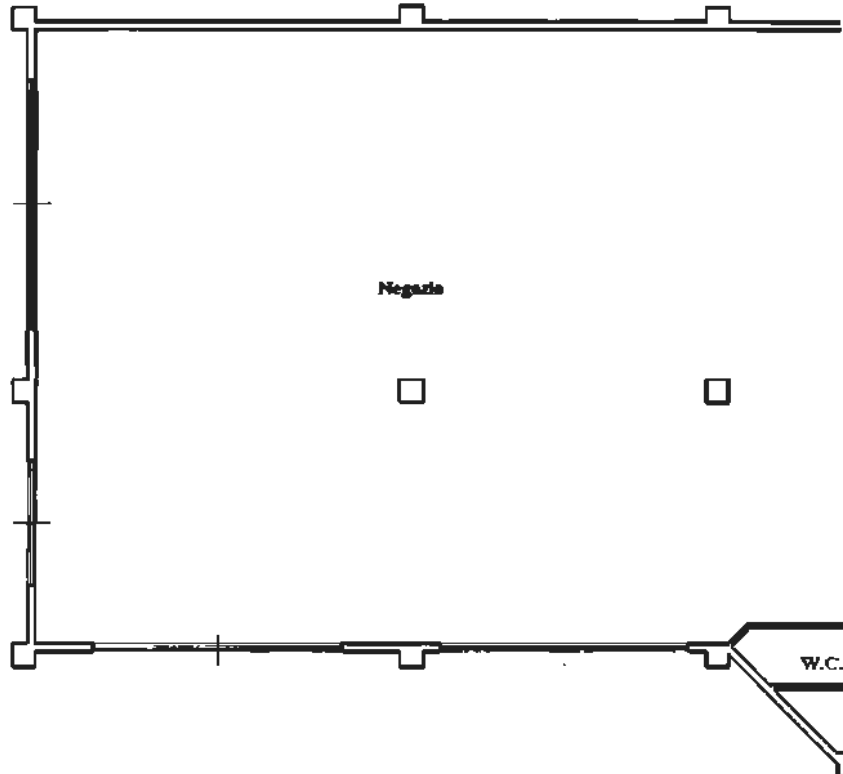
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT7) - < Foglio: 101
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: T;

Data: 02/02/2016 - n. TR0012141 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO
Tot. schede: 1 - Fognato di acq.: A3(297x420) - Fau. di scala: 1:1
Ultima Planimetria atti

1

scala 1:200

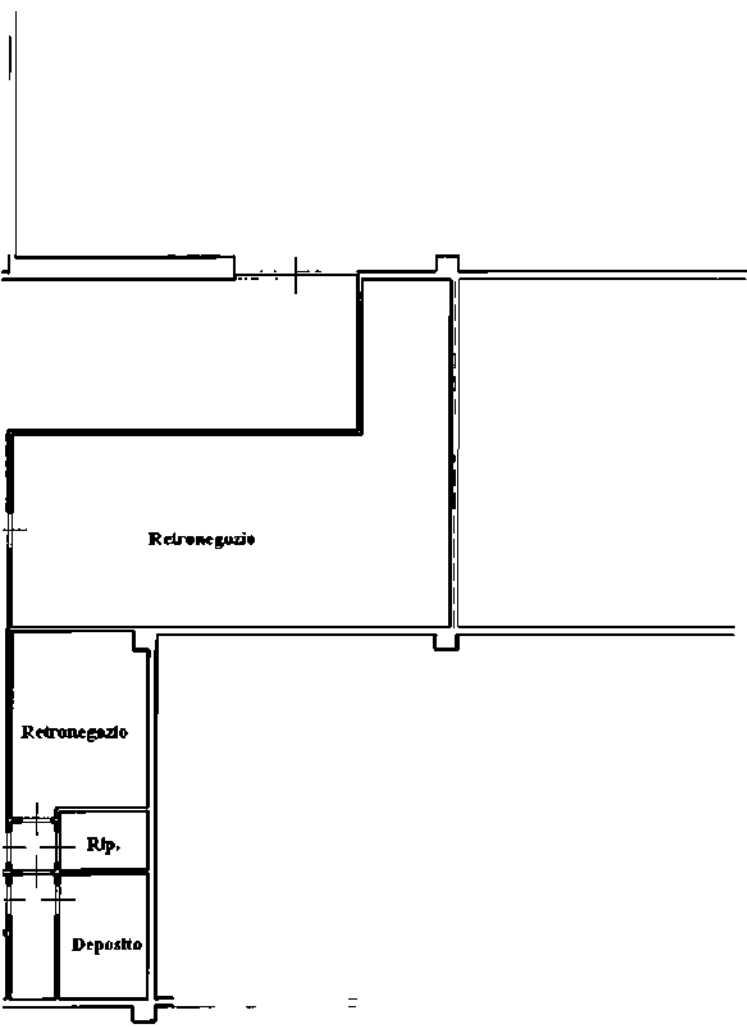
PLANO PRIMO
H = 4.00



del
0
15/03/2007
civ. 10-12

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 100

Compilata da:
LOMORO RICCARDO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 637



Data: 02/02/2016 - n. TR0012141 - Richiedente ING CARDALIO LUCIO



Dichiarazione protocollo n. TR0106481 del 17/09/2012

2

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

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 130

Compilata da:

LOMORO RICCARDO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

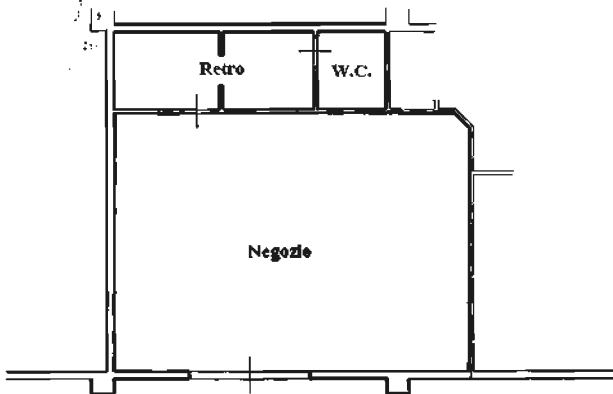
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H = 4,00



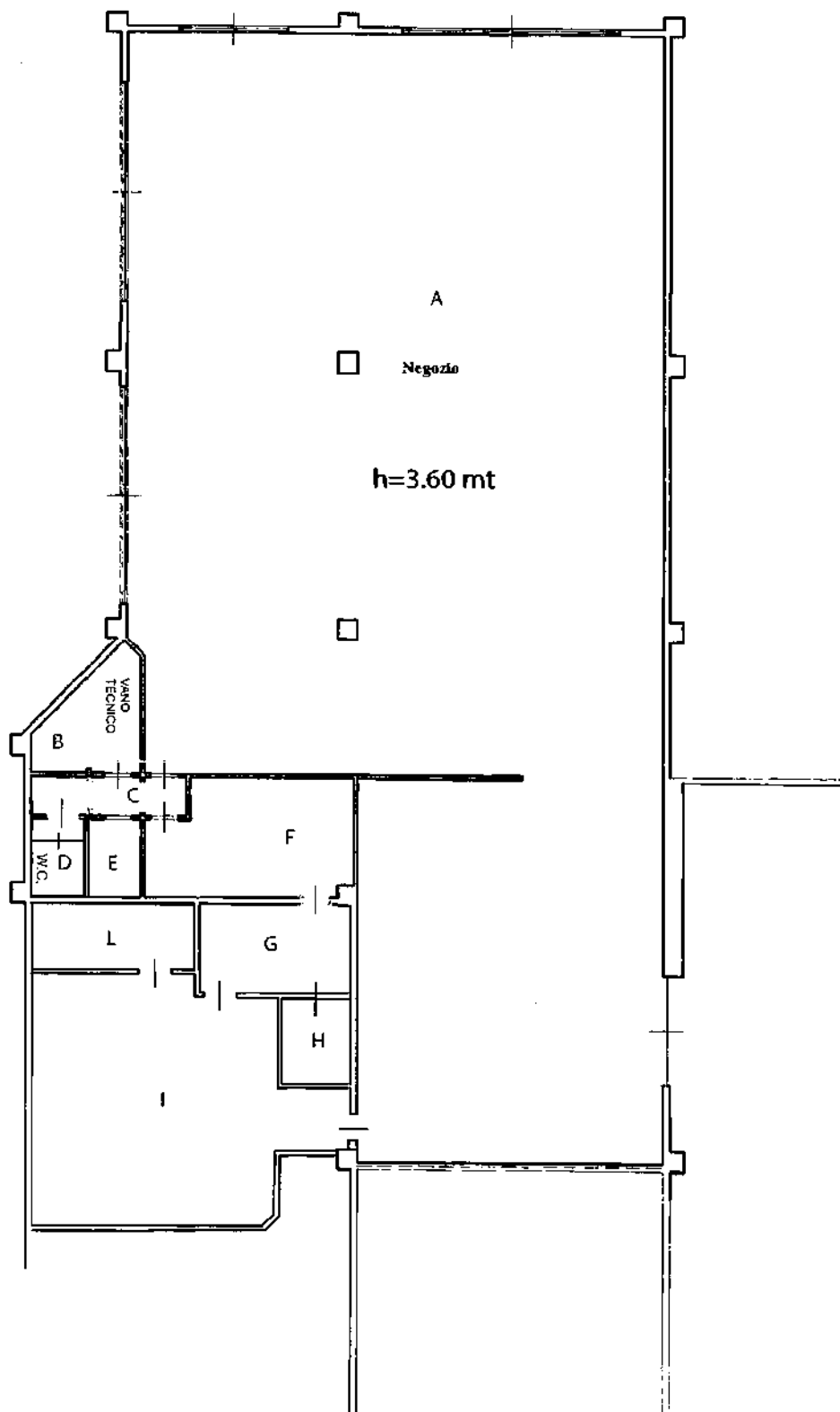
Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI(L117) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 130 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti



SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 100 e SUB 130



PIANO TERRA

1:200

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 832

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: Foglio: 101

Particella: 817

Tipo Mappale n. del

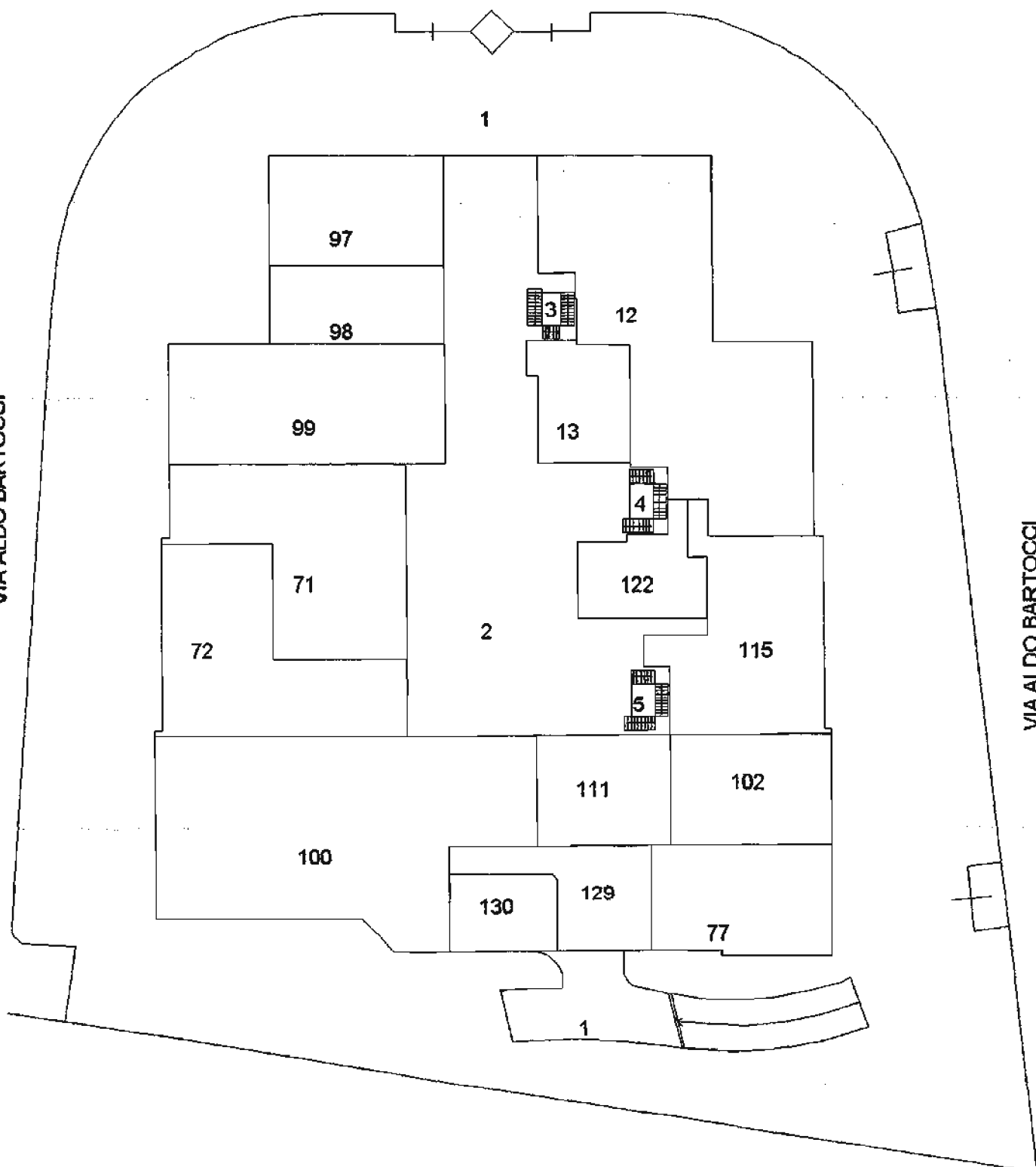
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI



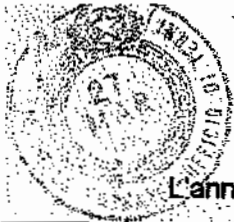
Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (5117) - Foglio: 101 Particella: 817 - Elaborato planimetrico

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2012 (duemiladodici) il giorno 01 del mese di Marzo in Terni, con la presente scrittura privata



-atto di acquisto di (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

-atto di acquisto da (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
- o con la normativa di rinvio;
- o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
- o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;

11 02

- o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- la [redacted] ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuove classi:
 - DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso e ampliamento piano terra)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, [redacted] è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società [redacted] ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

C. S.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

concede in locazione alla società _____, che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso commerciale, posta al piano terra avente una consistenza pari a circa mq. 513 circa (cinquecentotredici) identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101, particella 617, sub 100, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni di cui al prot. n° TR 0084984 del 09/12/2004 e successiva variazione per nuovo classamento: DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso al piano primo) e DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra).

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato pari ad € 55.404,00 (eurocinquantacinquemilaquattrocentoquattro/00) oltre i.v.a. da corrispondersi in n.12 rate mensili anticipate, pari ad € 4.617,00 (euroquattromilaseicentodiciassette/00) oltre i.v.a., cadauna.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario IBAN IT32Y0103021800000001559533 a favore della _____ presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Spoleto (PG). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato;

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/03/2012.

500

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della Legge 392/1978.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice consegna alla locatrice la somma di € 13.851,00 (euro tredicimilaottocentocinquantuno/00) con numero 3 assegni bancari di euro 4.617,00 (euro quattromilaseicentodiciassette/00), cadauno così come di seguito enumerati:

1. Assegno bancario n. 0209729393-3, tratto su Banca delle Marche filiale di Terni ; Via Bartocci ,
abi 6055.8, cab 14401.4, c/c n 000894
2. Assegno bancario n. 0209729392-2 , tratto su su Banca delle Marche filiale di Terni ; Via Bartocci.,
abi 6055.8, cab 14401.4, c/c n. 000894
3. Assegno bancario n. 0209729392-2, tratto su su Banca delle Marche filiale di Terni ; Via Bartocci ,
abi 6055.8, cab 14401.4, c/c n. 000894

() () ()
() () ()

a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone;

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente il conduttore si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dal locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della L. 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione, ivi compresa la sostituzione per vetustà delle attrezzature.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

C) D) S)

Articolo 13

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione, mentre si concede la possibilità del subaffitto.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e -nel caso- nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

= 0 0
) - U

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223 convertito, con modificazioni, dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A.

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 01/03/2012



Il presente contratto si compone di n° 07 (sette) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 3, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18 e 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2014 (duemilquattordici) il giorno 2 del mese di maggio in Terni, con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge, fra le parti:

1. Qualità S.p.A., con sede in Terni, Via Eranetti 12, codice fiscale e partita iva: 01508040511, rappresentata, per la sottoscrizione del presente contratto, dall'Amministratore Unico Silvana Casini, nata a Castellote, 01017, in residenza in Via Mazzini n°10, codice fiscale 01508040511, che ha lo scopo interviene non in proprio, ma nella sua dichiarata qualità, e quindi domiciliata presso la sede della Società per la funzione e carica, e che dichiara di avere i necessari e sufficienti poteri per questo atto;

2. Qualità S.p.A., con sede in Terni, Via Eranetti 12, codice fiscale e partita iva: 01508040511, qui rappresentata per la sottoscrizione del presente contratto, dall'amministratore Silvana Casini, nata a Castellote, 01017, che ha lo scopo interviene non in proprio, ma nella sua dichiarata qualità, e quindi domiciliata presso la sede della Società per la funzione e carica, e che dichiara di avere i necessari e sufficienti poteri per questo atto. Di seguito Qualità S.p.A. verrà anche indicata come parte conduttrice.

Con la presente scrittura privata

Essendo, in essere un contratto di locazione in corso di validità, sottoscritto in data 01/03/2010 e registrato a Terni il 27/03/2010 al n. 1042 mod. 119 - tra Qualità S.p.A. (parte locatrice) e Qualità S.p.A. (conduttrice), le parti convergono che:

– A seguito di una richiesta verbale dell'amministratore della Qualità S.p.A., Silvana Casini che chiedeva una riduzione del canone di affitto per i seguenti gravi motivi insorti dopo la stipula del contratto:

- 1) La chiusura del call center.
- 2) La chiusura di molte aziende di vocazione Sabbione, via Vanzetti e Maratta, avvenuta a causa della grave crisi economica nazionale.

Fatti imprevedibili e involontari sopravvenuti dopo la costituzione del rapporto di locazione tali da rendere particolarmente gravosa per la Qualità S.p.A. sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo.

Pertanto la società Qualità S.p.A. rinuncia alla riduzione del canone di affitto in cambio di un locale adiacente descritto al foglio 101 particella 617 sub 130 che gli permetterà di ampliare il proprio magazzino e la società Qualità S.p.A. accetta, per tutta la durata del contratto in essere e più precisamente fino al 26/02/2018.

la parte locatrice:

la parte conduttrice





8

Qualità S.p.A. - Terni

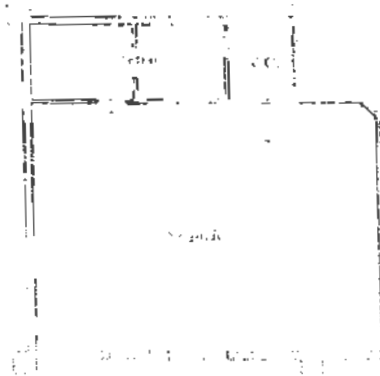
Am. ...
...
...

...
...
...
...
...
...
...
...

...

PLANO 1: RRA

...

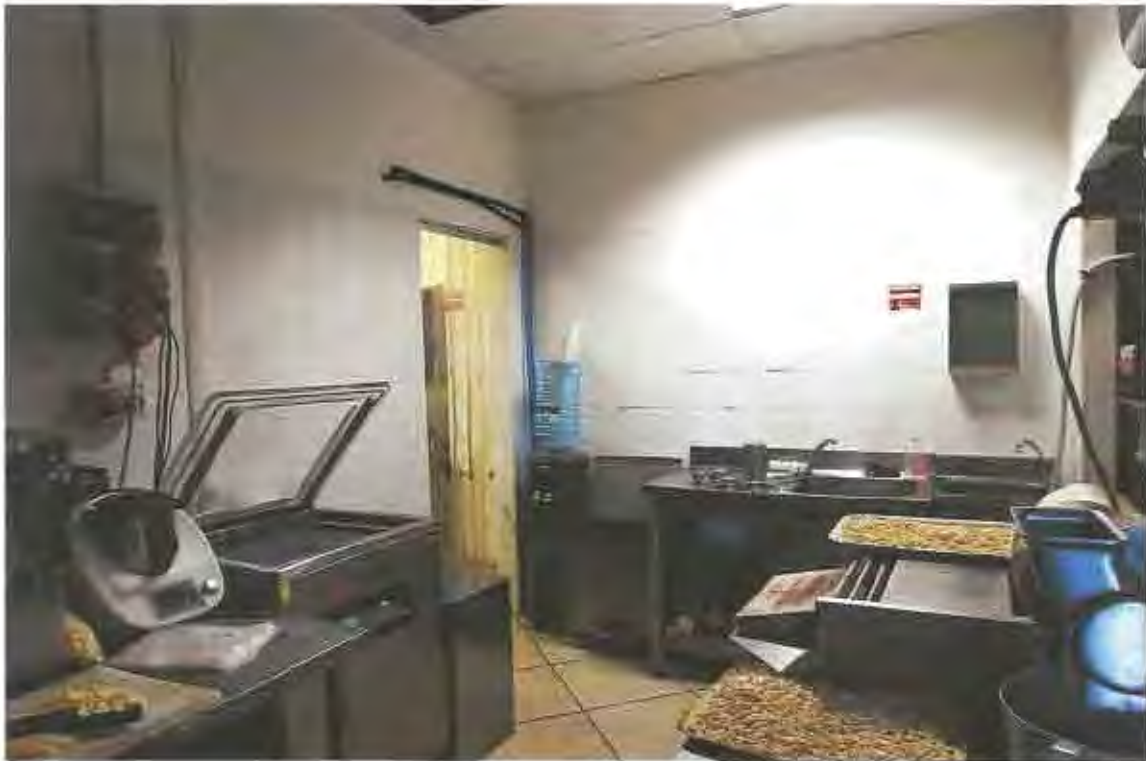


...













LOTTO N. 15

Dichiarazione protocollo n. TR0124615 del 31/10/2014

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 12

1

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 136

Compilata da:

LOMBRO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

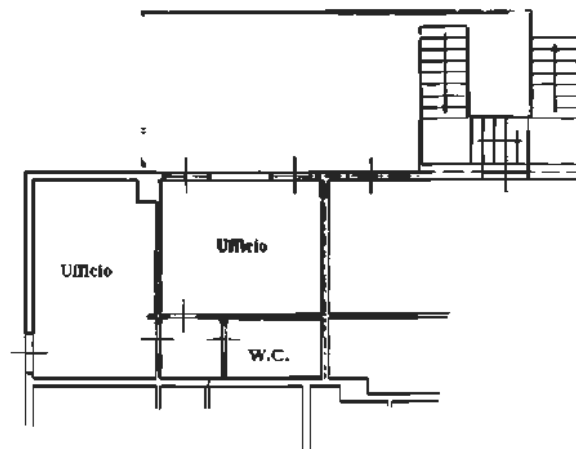
N. 537

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (L.117) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 136 - VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2;

Ultima Planimetria in atti



CATASTO FABBRICATI

**Ufficio Provinciale di
Terni**

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 637

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: Foglio: 101

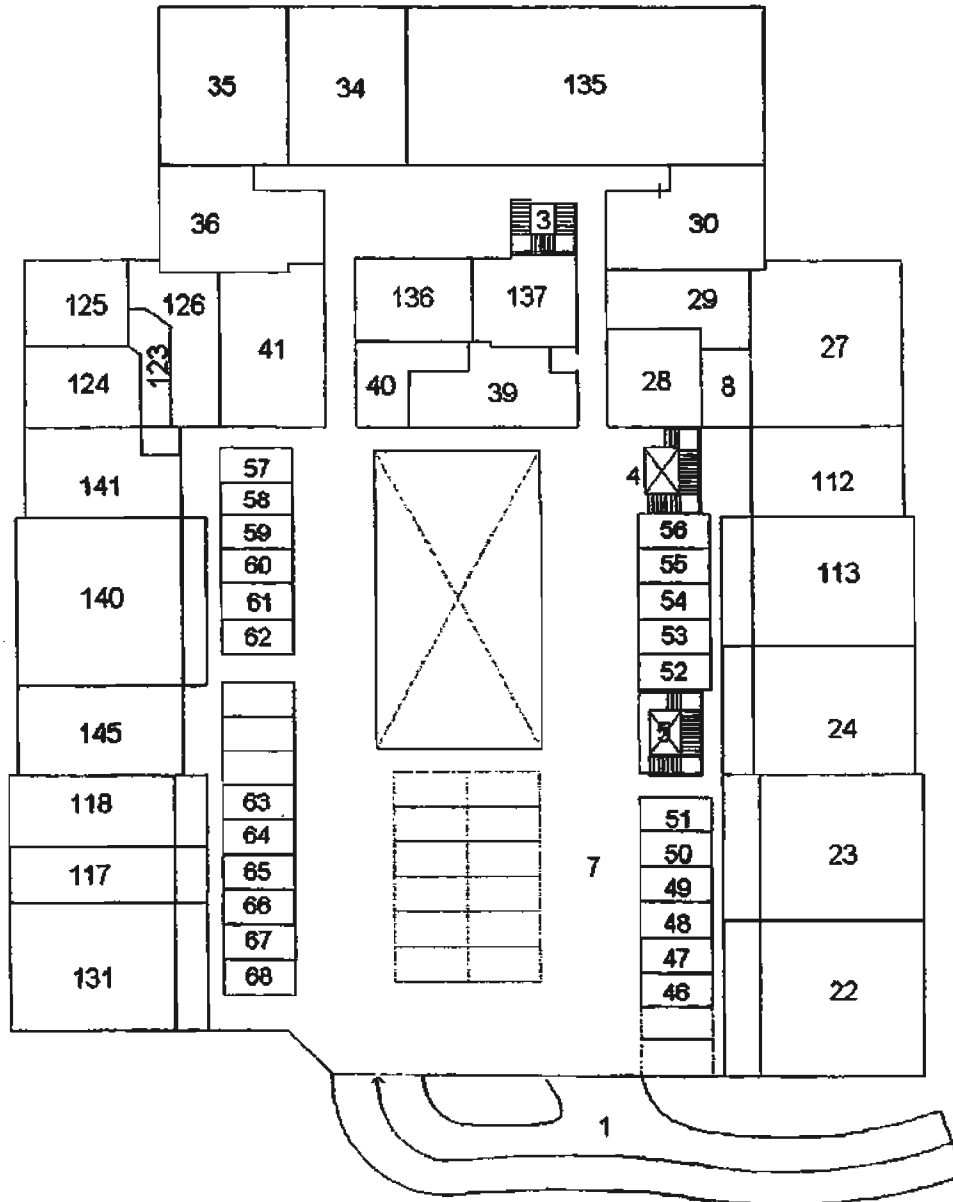
Particella: 617

Tip. Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

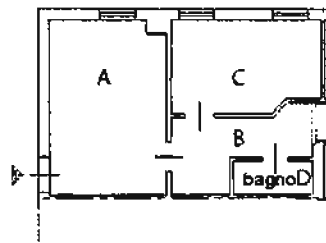
Foglia 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Calcolo dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (GR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato Planimetria

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 136



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200

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

Dichiarazione protocolla n. _____ del _____
Planimetria di u.l.u. in Comune di Terni
Sabbioni _____ civ. _____

4

Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 37

Compilata da:
Viali Simone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

n. 1061

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

1:200

NORD



mpilato da:
Locci Fabrizio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1034

Comune di Terni

Protocollo n. TR0152516 del 23/10/2008

Sezione: Foglio: 101

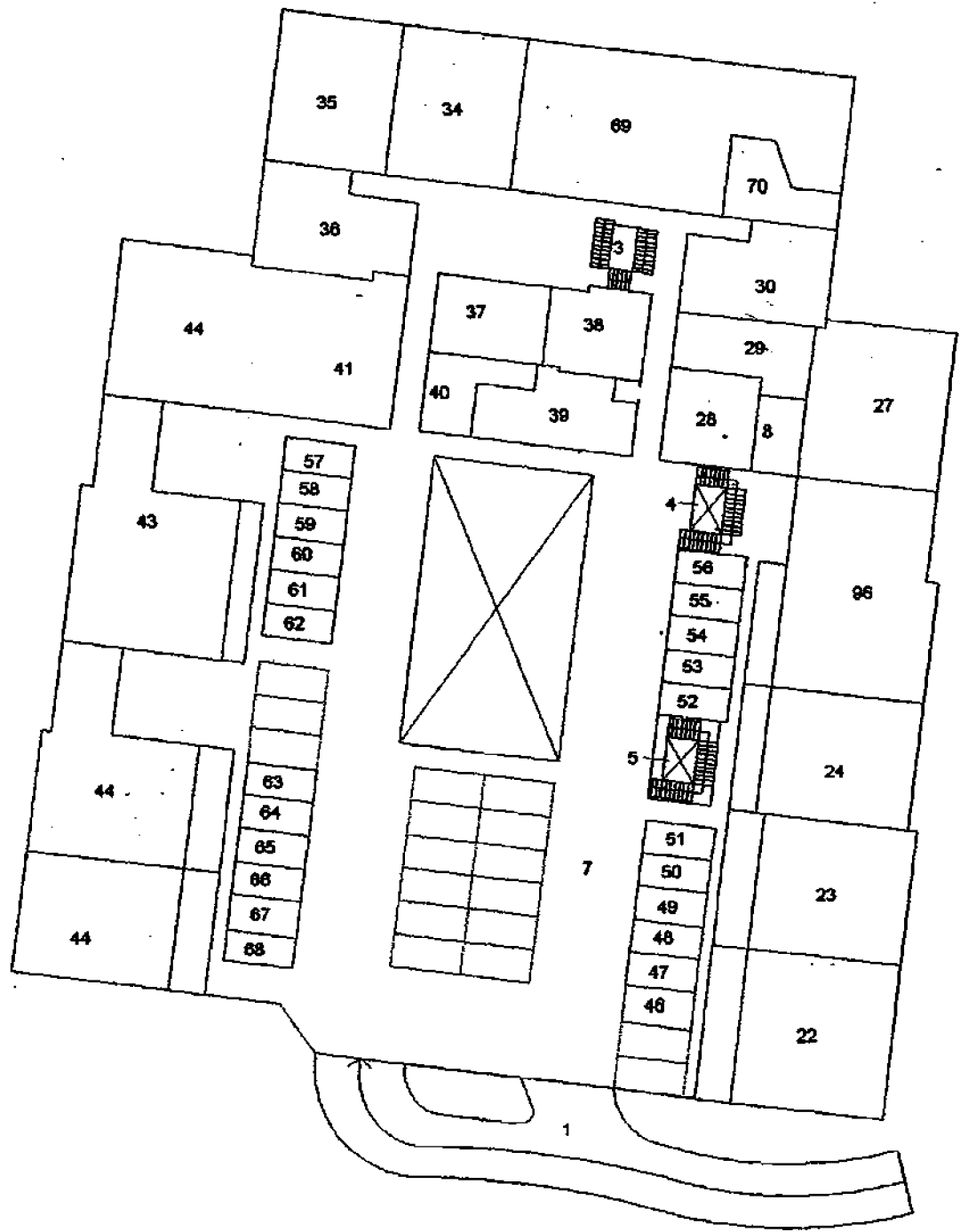
Particella: 617

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

CATASTO DEI FABBRICATI - SICUREZZA DEL 05/02/2016 - COMUNE DI TERNI (LI17) - < Foglio: 101 PARTICELLA: 617 - Elaborato pianimetrico



PIANO SECONDO

Planimetria non attuale

5

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

Amministrazione di u.i.u. in Comune di Terni

Via Aldo Bartocci

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 110

Compilata da:

Lucidi Renzo

Iscritto all'albo:

Geometri

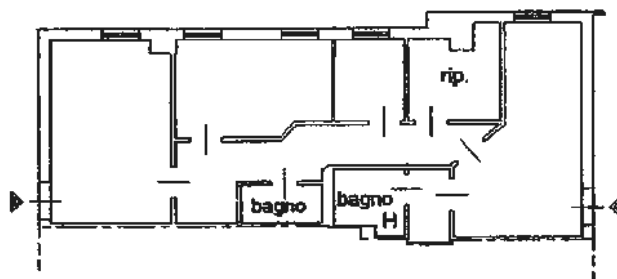
Prov. Terni

N. 663

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catastro del Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 110 - Immobile Soppresso



PIANO SECONDO

h=3.00 mt

Immobile Soppresso

Data: 02/02/2016 - n. TR0012143 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO

Tot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Est. di scale: 1:1



7

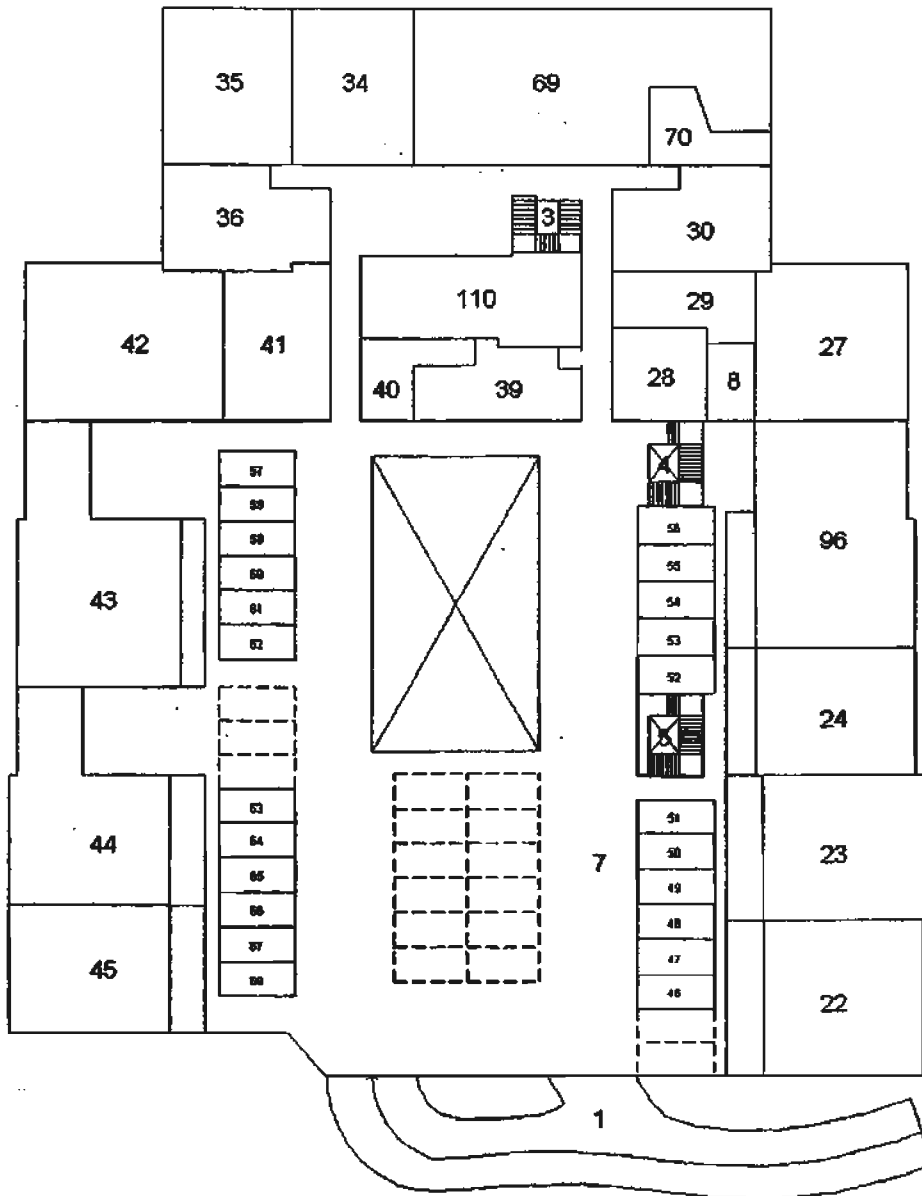
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Compilato da:
Lucidi Renzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 663

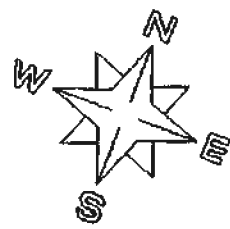
Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0085597 del 27/06/2008
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 31/03/2016 - Comune di Terni (Lil7) - < foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico



PIANO SECONDO



Orientamento

Planimetria non attuale

Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.45.29 Segue

Visura n.: TR0012869 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Dati della richiesta Comune di TERNI (Codice: L117)
Provincia di TERNI
Foglio: 101 Particella: 617 Sub.: 136

Catasto Fabbricati Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1 06037311005 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 44 m ²	Rendita Euro 510,00	
1		101	617	136	2		A/10	2	2,5 vani			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano 2										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 510,00	
1		101	617	136	2		A/10	2	2,5 vani			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2015 n. 18737 L/2015 in atti dal 07/10/2015 (protocollo n. TR0066229) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano 2										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11:45:30 Segue

Visura n.: TR0012869 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	617	136	Cens. Zona		A/10	2	2,5 vani	Catastale	Euro 510,00	DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66178.1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124615) DIVISIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 31/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIOVE	06037311005	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66178.1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124615) Registrazione: DIVISIONE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	617	110	Cens. Zona		A/10	2	5,5 vani	Catastale	Euro 1.122,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2008 n. 7275.1/2008 in atti dal 12/11/2008 (protocollo n. TR0171036) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	617	110	Cens. Zona		A/10	2	5,5 vani	Catastale	Euro 1.122,00	VARIAZIONE del 27/06/2008 n. 2888.1/2008 in atti dal 27/06/2008 (protocollo n. TR0085597) FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11:45:30 Fint

Visura n.: TR0012869 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 27/06/2008

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per l/1 fino al 31/10/2014
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 27/06/2008 n. 2888 1/2008 in atti dal 27/06/2008 (protocollo n. TR0085597) Registrazione: FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 101 particella 617 subalerno 37
- foglio 101 particella 617 subalerno 38

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2574

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria











Operatore : m/castrica File: C:\suap\Provv_finale_SUAPIPROVV_FINALE.doc

Riferimento a nota N. 180047 in data 13/10/07 Codice Istanza SUAP N. 1631

Protocollo N. (da citare nella risposta) Allegati N.

OGGETTO: Autorizzazione Unica – Procedimento semplificatoTerni, 26 MAG. 2008

Autorizz. N° 1631/08/S

Spett.le
IM4 SERVICE S.n.c.
Via Bartocci, 12/37
05100 TERNI**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

VISTA l'istanza, inoltrata dalla _____ S., nella persona del legale rappresentante Sig. _____, avente sede legale in Terni, Via A. Bartocci n. 12/37, volta ad ottenere il **provvedimento unico** di autorizzazione alla ristrutturazione dell'attività produttiva "studio medico dentistico", sita in via Bartocci n. 12/37 (foglio cat. 101, par.lla 617, sub 37-38) con *procedimento semplificato* (ai sensi dell'art. 4 del DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00);

PRESO ATTO che in base alla dichiarazione del progettista l'intervento in oggetto attiva i seguenti procedimenti e/o adempimenti:

2	1^ fase	Denuncia di Inizio Attività
25	1^ fase	Autorizzazione per strutture socio-sanitarie (Reg. Regionale n° 2/2000)
58	2^ fase	Certificato di agibilità
61	2^ fase	Denuncia di accatastamento

VISTA la relazione istruttoria del 31/03/08 con la quale il Responsabile del procedimento edilizio ha comunicato che, in riferimento alla denuncia di inizio dell'attività, sono state verificate le condizioni di ammissibilità della D.I.A., e sono state restituite copie vidimate degli elaborati a corredo, che comprovano la sussistenza del titolo ai sensi dell'art. 21, comma 5, della L. R. 18/02/2004, n° 1;

CONSIDERATO che detta nota opera esclusivamente all'interno del procedimento unico, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis, del D.P.R. n° 447/98 e succ. mod.;

VISTA la determinazione dirigenziale n° 1012 del 21/02/08 di assenso all'autorizzazione alla realizzazione (trasformazione) di un Ambulatorio Odontoiatrico in via Bartocci n. 12/37, redatta dalla Direzione Regionale Sanità e Servizi Sociali – Servizio Accreditamento e Valutazione di Qualità;

VISTA la proposta motivata n° prot. 58230 del 20/03/08 con la quale il Dirigente del Servizio Sanità del Comune di Terni ha dato assenso al rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione di un Ambulatorio Odontoiatrico in via via Bartocci n. 12/37, come previsto dall'art. 2 del Regolamento regionale n.

VISTA acquisita l'autorizzazione regionale di esercizio;
 l'autorizzazione a cedere in locazione le porzioni di fabbricato oggetto della presente istanza (distinte al foglio n. 101, p.lla 617, sub 37 e 38) rilasciata dalla Direzione Patrimonio alla P.S. Costruzioni S.r.l., proprietaria dei locali in oggetto, con nota n. prot. 99367 del 22/05/08;

VERIFICATA la insussistenza di elementi ostativi alla ristrutturazione in questione;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

VISTA la L.R. 18/02/2004, n. 1

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

VISTA la vigente disciplina urbanistico-edilizia;

VISTE le norme del vigente Regolamento Edilizio;

VISTO il Regolamento Regionale 25/02/2000, n. 2 "Disciplina dell'autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio di strutture sanitarie e socio-sanitarie";

VISTO l'art. 24 della L.R. n. 3/98;

VISTO il D.Lgs. n. 112 /1998;

VISTO l'art. 4 DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00;

VISTI gli artt. 2 e 9 del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 130/01;

A U T O R I Z Z A

la
 alla ristrutturazione dell'Attività Produttiva in oggetto, sita in via Bartocci n. 12/37 (foglio cat. 101, par.la 617, sub 37-38).

Il presente provvedimento unico **tiene luogo**:

- 1) della **presa d'atto relativa alla denuncia di inizio attività** ai sensi dell'art. 20 della L. R. Umbria 18/02/2004, n° 1, in riferimento alla ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso da ufficio a studio medico dentistico, oggetto dell'intervento;
- 2) **dell'autorizzazione alla realizzazione di strutture sanitarie e socio-sanitarie ai sensi del Regolamento della Giunta Regionale dell'Umbria n. 2 del 25/02/2000**, emanato in applicazione dell'art. 8 ter del D.Lgs. n. 502/92 come modificato dal D.Lgs. n. 229/99 e dell'art. 24 della L.R. N. 3/98, fermo restando che **per dare inizio all'attività sanitaria dovrà essere acquisita l'autorizzazione regionale all'esercizio.**

E' stata versata la somma di € 77,47 per diritti di segreteria SUAP (D.G.C. n. 512/22.11.01).

Prescrizioni speciali

Si evidenzia che l'esercizio dell'attività è subordinato all'attivazione dei seguenti procedimenti e/o adempimenti :

- 1) Certificato di agibilità;
- 2) Denuncia di accatastamento.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(Arch. A. Tarquini)

Provvedimento adottato in data 26 MAG. 2008



Allegati:

- 2 elab. relativi alla D.I.A. + 2 elab. relativi alla L. 13/89

RETIRATO A MANO IN DATA 26 MAG. 2008

Sede : Palazzo Montani - P.zza M.Ridolfi, 7 - 1° piano - Tel. 0744-549306-549307-549336

Fax 0744-435025 E-mail: suap@comune.tr.it

Orari di ricevimento: lunedì (dalle 11.00 alle 13.00) - Martedì e Giovedì (dalle 15,30 alle 17,30)



PRESENTARE IN DUPLICE COPIA

AL COMUNE DI TERNI DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA-

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

Riservato all'ufficio:

- DI A INTERVENTO NON RICONDUCEBILE ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART. 7 (attività edilizia senza titolo abilitativo) E DI CUI ALL'ART. 13 (interventi subordinati a permesso di costruire) DELLA L.R. 01/2004;
PP INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da piano attuativo o dal PRG ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. 18/02/2004, n. 1
VRP VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE già rilasciato che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
PA OPERE DI CUI ALL'ART. 6, COMMA 1, DELLA L. 122/89, che non comportano deroga agli strumenti urbanistici (art. 20, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1).
BA ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (limitatamente nei casi previsti nell'art. 20, comma 1, lett. d) della L.R. 18/02/2004, n. 1
IS IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI DI MODESTE DIMENSIONI AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI O DELLE ATTIVITÀ DI TIPO RICETTIVO O AGRITURISTICO, che non comportano nuove volumetrie urbanistiche (art. 20, comma 1, lett. e) della L.R. 18/02/2004, n. 1)
IT INSTALLAZIONE O REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI E CHE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NON RIENTRANO TRA GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 20, comma 1, lett. f) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
RC INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 PER RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE, disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
VRD VARIANTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ;
MU VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO O DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE SENZA OPERE EDILIZIE (art. 33, comma IV, L.R. 18/02/2004, n. 1).

Il Dirigente
Responsabile del procedimento
Pratica n°
perv. in data:

NOTE (riservato all'ufficio) Cod. 1631/ SUAP

COMUNE DI TERNI DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA Il presente progetto è stato alla Autorizzazione Unica 1631/08/5 Cod. Ist. 1631 del 13/10/07 e responsabile del procedimento (Giovanni Maria Perugini)

Il Sottoscritto: Nome/Cognome Residente a

Codice Fiscale:

Tel. E-mail

avente titolo, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 01/2004, in qualità di (1) Autorizzato dal proprietario

dell'immobile situato nel Comune di Terni, via A. Bartocci 12/37

foglio catastale n. 101 particelle nn. 617 sub. 37-38

PRESENTA ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 01/2004 DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE.

Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da ufficio a studio medico/dentistico, su porzione di fabbricato sito in Terni, Via A. Bartocci 12/37

A tal fine, e per l'approvazione ai sensi di legge e del vigente Regolamento Edilizio, allega in duplice copia il progetto, redatto dal: Ing./Arch./Geom LUCIDI Renzo iscritto con il n° 663 all'Ordine/Albo degli/dei GEOMETRI della Provincia di TERNI C.F.: n° LCD RNZ 63T13 L1170 ,con studio in Terni Via L.A. Muratori n. 7 tel. n° 0744/426519, e tutta la documentazione necessaria come individuata dal progettista nell'elenco riepilogativo dei documenti allegati a corredo della presente domanda riportato nella pagina successiva e nell'allegata autocertificazione all. n. 1 al mod. D.I.A.

IL SOTTOSCRITTO INOLTRE ,

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000.

DICHIARA:

1) che ha titolo alla presentazione della D.I.A. in quanto

Autorizzato dal proprietario

Che il proprietario dell'immobile è la rappresentante è il Sig. Sirio Picchio

I. con sede in Giove (TR), Via Mazzini 10, il cui legale

2) che sull'area e/o sull'edificio relativi alla presente D.I.A.

- non sono state realizzate opere sprovviste di titolo abilitativi edilizio;
- sono state realizzate opere abusive per le quali è stata presentata domanda di condono n. in data

3) che l'area asservita a scopo edificatorio (in base all'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria) all'intervento oggetto della presente D.I.A. non è stata già utilizzata allo stesso scopo per precedenti interventi;

4) che l'area e/o l'immobile oggetto della presente D.I.A. è/non è (2) interessata da titoli abilitativi edilizi validi alla data odierna; (in caso affermativo indicare gli estremi) ;

5) che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 21, comma 2, della L.R. 18/02/2004, n. 1, per le opere oggetto della presente D.I.A. è stato nominato DIRETTORE DEI LAVORI il Geom./Ing./Arch. LUCIDI Renzo con studio in Terni Via L.A. Muratori n. 7, il quale provvederà, con separato atto, alla comunicazione di effettivo inizio dei lavori, all'indicazione dell'impresa esecutrice ed ai relativi obblighi informativi di cui all'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 494/96 e s.m.i.

Dichiara, infine, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

(luogo, data)

TERNI li 12/10/07


[Signature]
Il dichiarante

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/00, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante.

12-2 APR. 2008
OK
pagamento contante
di costruzioni route
[Signature]

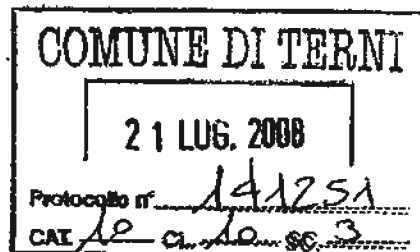


Ritirato e mano in data 21 LUG. 2008

Per ricevuto 
(Delegato)



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA ED EDILIZIA



CERTIFICATO DI AGIBILITA'
RILASCIATO IN DATA 21 LUG. 2008 PROT. N. _____

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 08/07/2008 con P.G. 132718 dalla _____ (P. I.V.A. n. 01379970559), nella persona del rappresentante legale _____, con sede in Terni, Via A. Bartocci n. 12/37, intesa ad ottenere il certificato di agibilità della parte funzionale dell'edificio sito in Terni, Via A. Bartocci n. 10/12, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 101 P.la n. 617 Sub. n. 110, con destinazione d'uso "DIREZIONALE (Studio medico dentistico)";
- PRESO ATTO** della documentazione allegata alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità per l'intero edificio presentata dalla _____ in data 12/01/2005 con P.G. 4297, integrata in data 08/06/2005 con P.G. 96531 ed in data 18/10/2005;
- PRESO ATTO** del titolo edilizio indicato dal direttore dei lavori Geom. LUCIDI Renzo (Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 13/10/2007 con P.G. 180047, all'interno del procedimento Unico SUAP mediante procedimento semplificato con codice istanza n. 1631, per la quale è stata rilasciata Autorizzazione Unica SUAP n. 1631/08/S in data 26/05/2008 con P.G. 100926) che ha permesso la trasformazione della parte funzionale dell'edificio sopra citata;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori / tecnico incaricato, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico della parte funzionale dell'edificio e di sicurezza degli impianti nella stessa installati;

ATTESTA

La presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo edilizio o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico della parte funzionale dell'edificio e di sicurezza degli impianti nella stessa installati;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

pertanto che la parte funzionale dell'edificio costituita da n. 1 U.I. destinata a "Studio medico dentistico" è **AGIBILE** a datare dal 21 LUG. 2008 (data di adozione provvedimento).

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 100,00 come da bollettino di versamento in data 01/07/2008 ricev. n. 0117 a favore del Comune di Terni per diritti di segreteria (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004);



Il Dirigente
Arch. Aldo Tarquini

COMUNE DI TERNI

Opera

Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso
da ufficio a studio medico dentistico, su porzione di
fabbricato
sito in Terni, Via A. Bartocci 12/37

Richiedente

VIA A. BARTOCCI 12/37

Ubicazione

Terni – VIA A. BARTOCCI 12/37

COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Il presente progetto è allegato alla
Autorizzazione Unica n. 1631/01/S
Cod. Ist. 1631... pro. 120062
del 13/10/01
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Maria Sarzuglia)

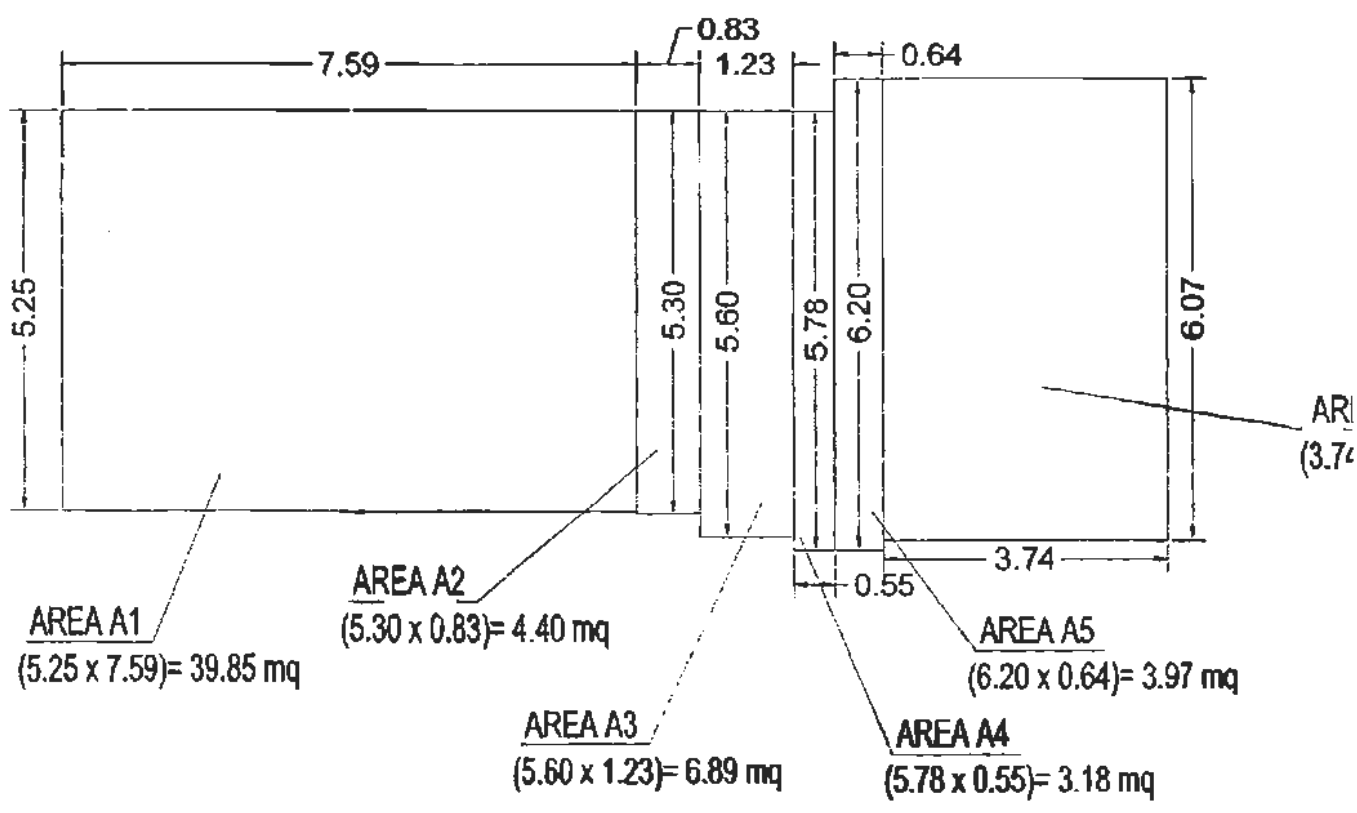
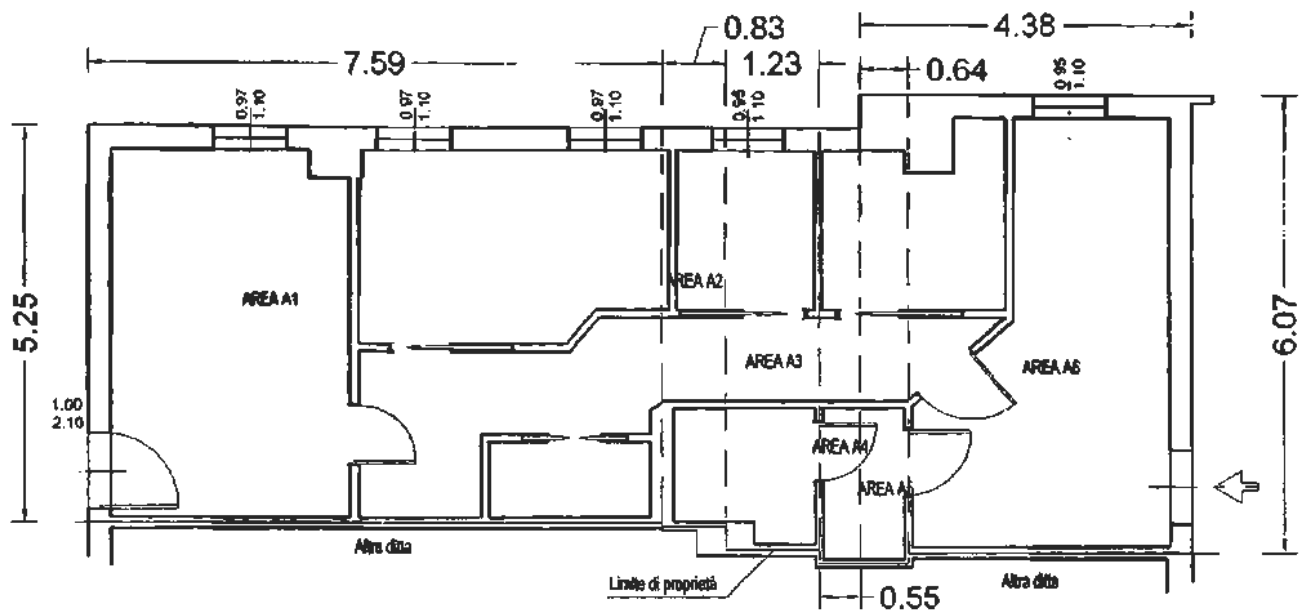
Oggetto

PROSPETTO CALCOLO ONERI

Progettista

Geom. Lucidi Renzo

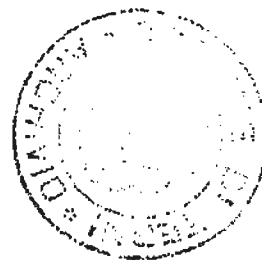
☒ Viale L.A. Muratori, 7 – 05100 - Terni
☎ 0744/426519



AREE	SUP. LORDA MQ
A1	mq. 39.85
A2	mq. 4.40
A3	mq. 6.89
A4	mq. 3.18
A5	mq. 3.97
A6	mq. 22.70
TOTALE :	mq. 80.99

INTERVENTI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TAB. L		
COMMERCIALI - DIREZ. SUPERFICIE MQ	URB. 1 4.15 €/ mq	URB. 2 0.86 €/ mq
80.99 mq	336.11 €	69.65 €
Abbattimento 20%	268.89 €	55.72 €
Totale:	268.89 + 55.72 =	324.61 €
Abbattimento tabella H essendo $c < 12.911,42$ $c = 8.525,39$	Coefficiente di riduz. 0,5	$324.61 \times 0,5 = 162,31 €$

7) = 22.70 mq



LOTTO N. 16

Dichiarazione protocollo n. TR0124615 dal 31/10/2014

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

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 12

Identificativi Catastrali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 137

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

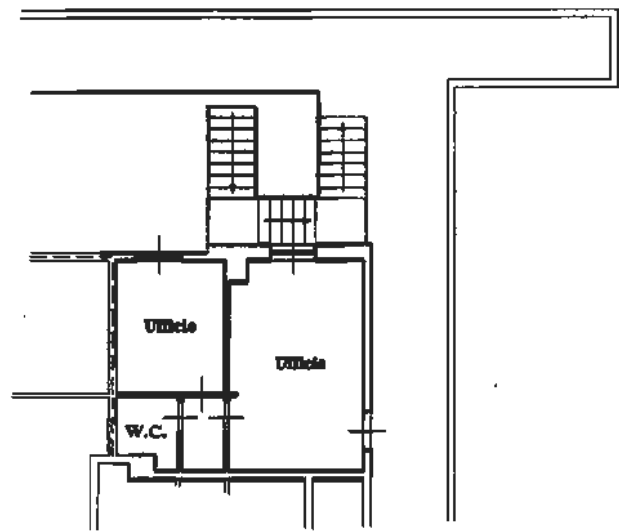
Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 137 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2.

Ultima Planimetria in atti



CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 637

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

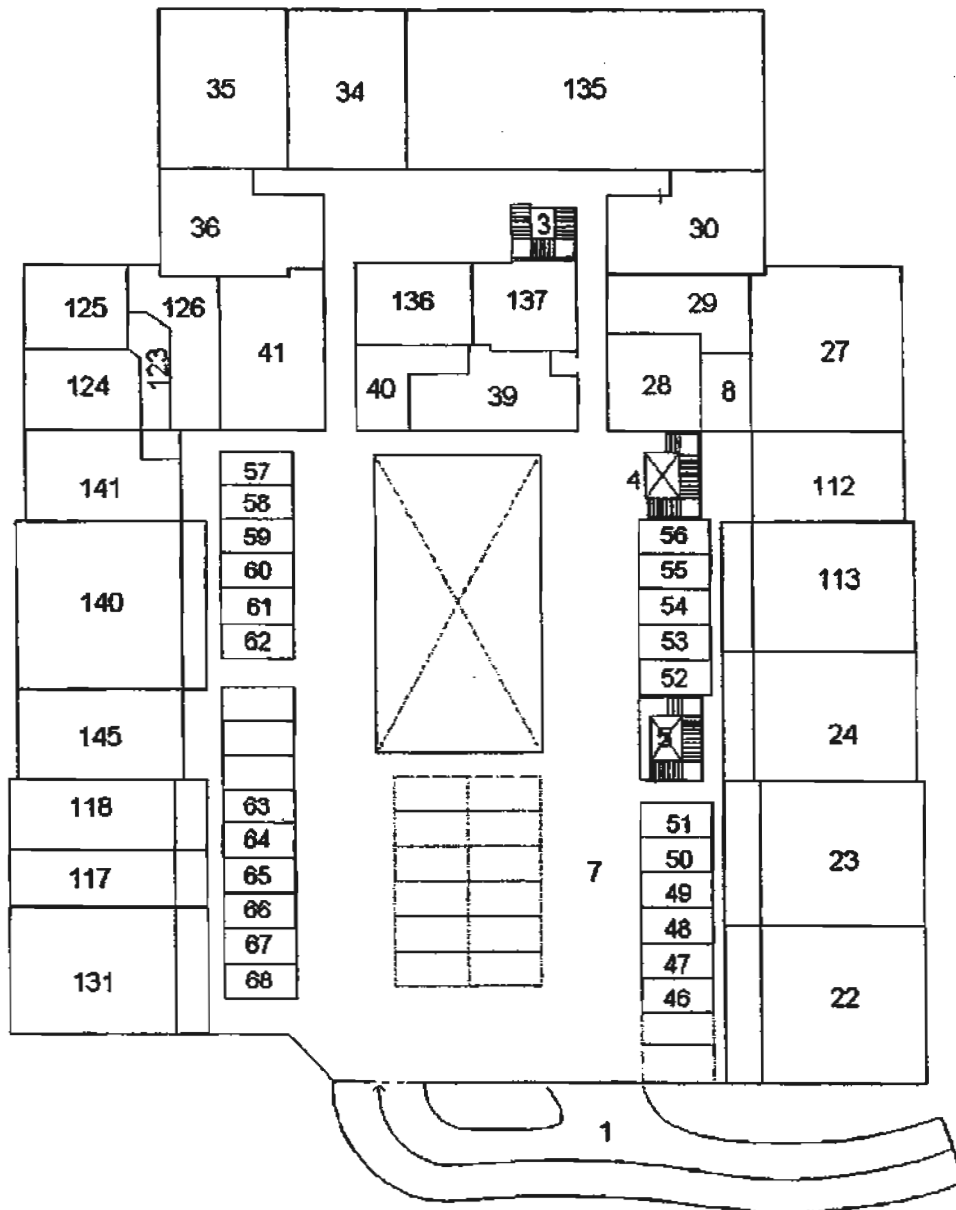
Sezione: Foglio: 101

Particella: 617

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

Foglio 3 di 3 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei fabbricati - situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (0117) - < foglio: 101 particella: 617 - Elaborato Planimetria

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 137



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni
Sabbioni

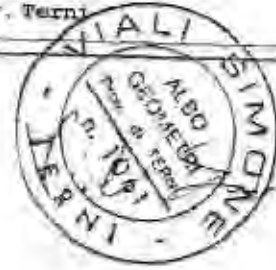
017.

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 38

Compilata da:
Viali Simone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

1:200

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di **TERNI**
PLANIMETRIA ACQUISITA
IL FUNZIONARIO RICEVENTE

NORD



Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 1034

Ufficio Provinciale di Terni

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 101

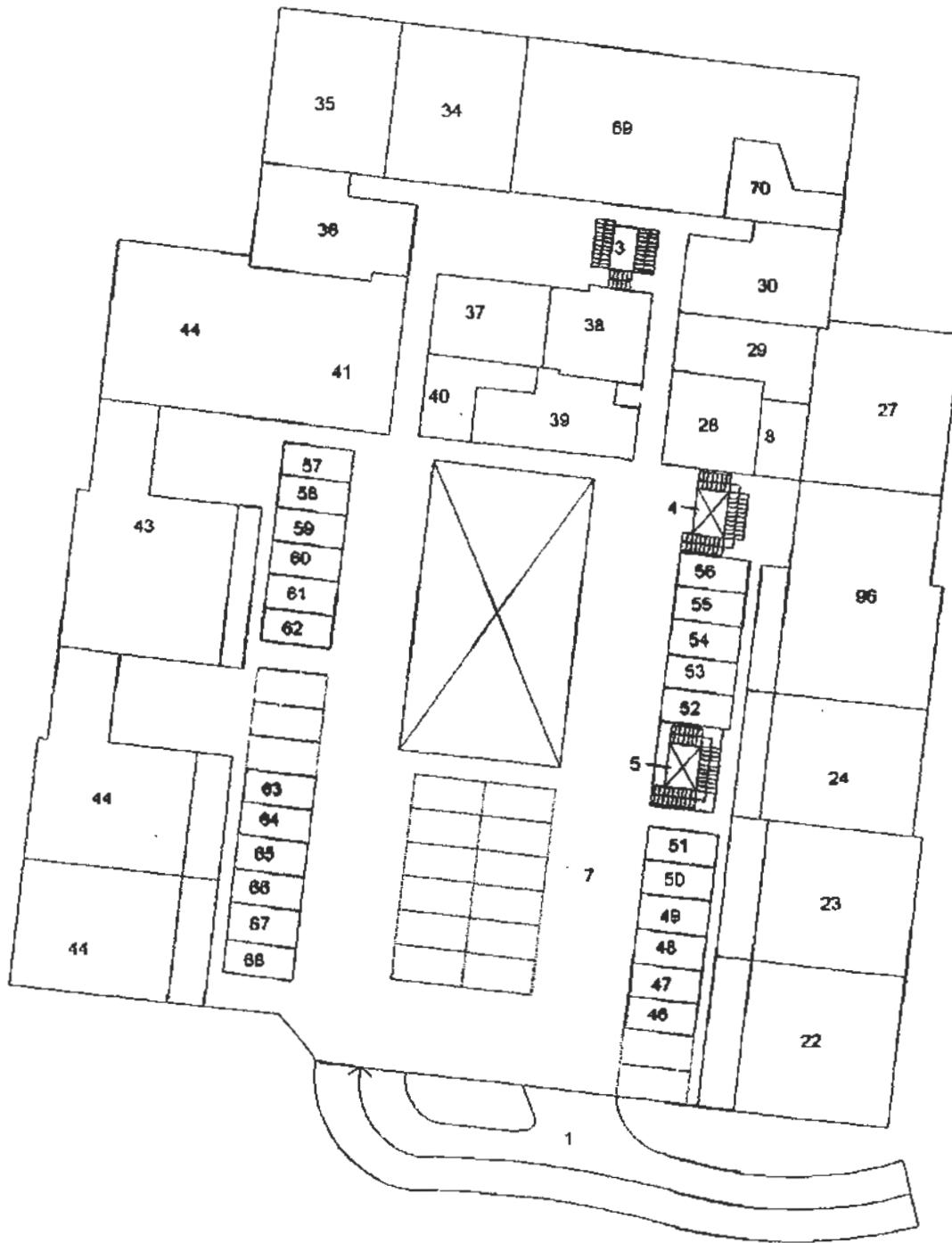
Particella: 617

Protocollo n. TR0152516 del 23/10/2008

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Planimetria non attuale

Calcolo del perimetro - situazione al 05/02/2016 - Comune di Terni (Lilil) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

6

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

Dichiarazione protocollo n. TR0085597 del 27/06/2008

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

Via Aldo Bartocci

niv. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 110

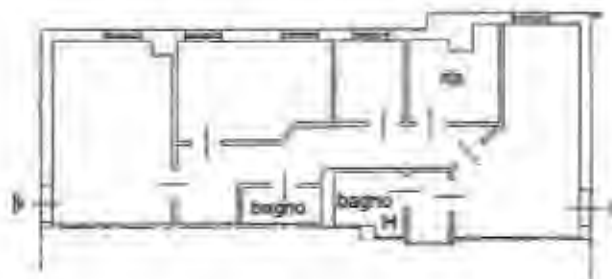
Compilata da:

Lucidi Benzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

n. 063

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

h=3.00 mt

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di Terni (01117) - Foglio 101 Particella 617 - Subalterno 110 - Immobile Soppresso

immobile Soppresso



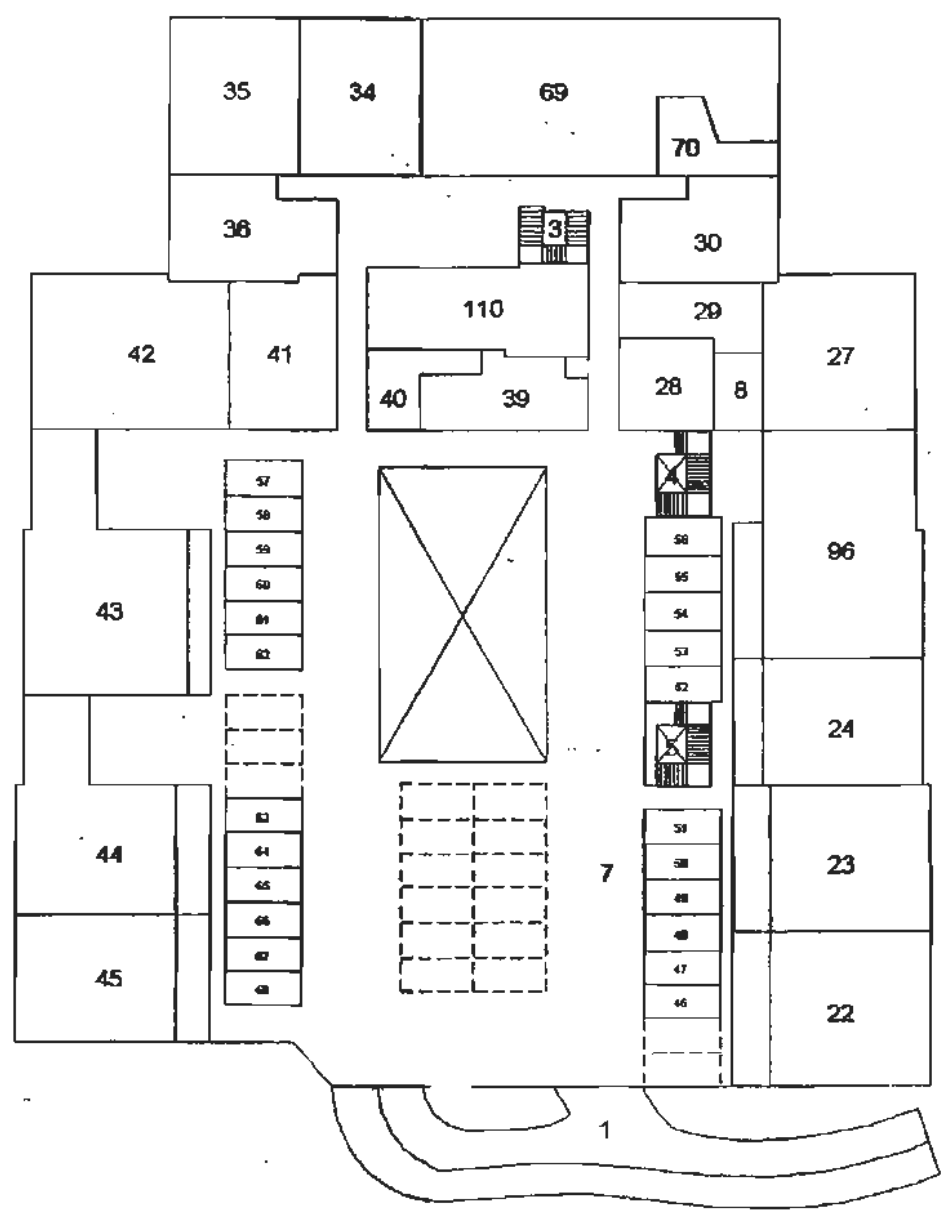
**Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Compilato da:
Lucidi Renzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 663

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617

Protocollo n. TR0085597 del 27/06/2008
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO



Orientamento

Planimetria non attuale

Catasto dei fabbricati - situazione al 31/03/2016 - Comune di Terni (LI17) - < foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Dati della richiesta Comune di **TERNI** (Codice: **L117**)
Provincia di TERNI
Foglio: 101 Particella: 617 Sub.: 137
Catasto Fabbricati **Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

1 06037311005 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	617	137	Cens. Zona		A/10	2	2,5 vani	Catastale Totale: 41 m ²	Euro 510,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	617	137	Cens. Zona		A/10	2	2,5 vani	Catastale	Euro 510,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2015 n. 18737.1/2015 in atti dal 07/10/2015 (protocollo n. TR0066229) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.45.49 Segue

Visura n.: TR0012870 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		101	617	137	2		A/10	2	2,5 vani		Euro 510,00	DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66178 1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124615) DIVISIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 31/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			06037311005	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66178 1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124615) Registrazione: DIVISIONE		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		101	617	110	2		A/10	2	5,5 vani		Euro 1.122,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2008 n. 7275 1/2008 in atti dal 12/11/2008 (protocollo n. TR0171036) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. (2 piano: 2.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		101	617	110	2		A/10	2	5,5 vani		Euro 1.122,00	VARIAZIONE del 27/06/2008 n. 2888 1/2008 in atti dal 27/06/2008 (protocollo n. TR0085597) FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. (2 piano: 2.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11:45:49 Fine

Visura n.: TR0012870 Pag: 1

Situazione degli intestati dal 27/06/2008

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		06037311005	(1) Proprietà per l/1 fino al 31/10/2014
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 27/06/2008 n. 2888/1/2008 in atti dal 27/06/2008 (protocollo n. TR0085597) Registrazione: FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 101 particella 617 subalterno 37
- foglio 101 particella 617 subalterno 38

Unità immobiliari n. 1

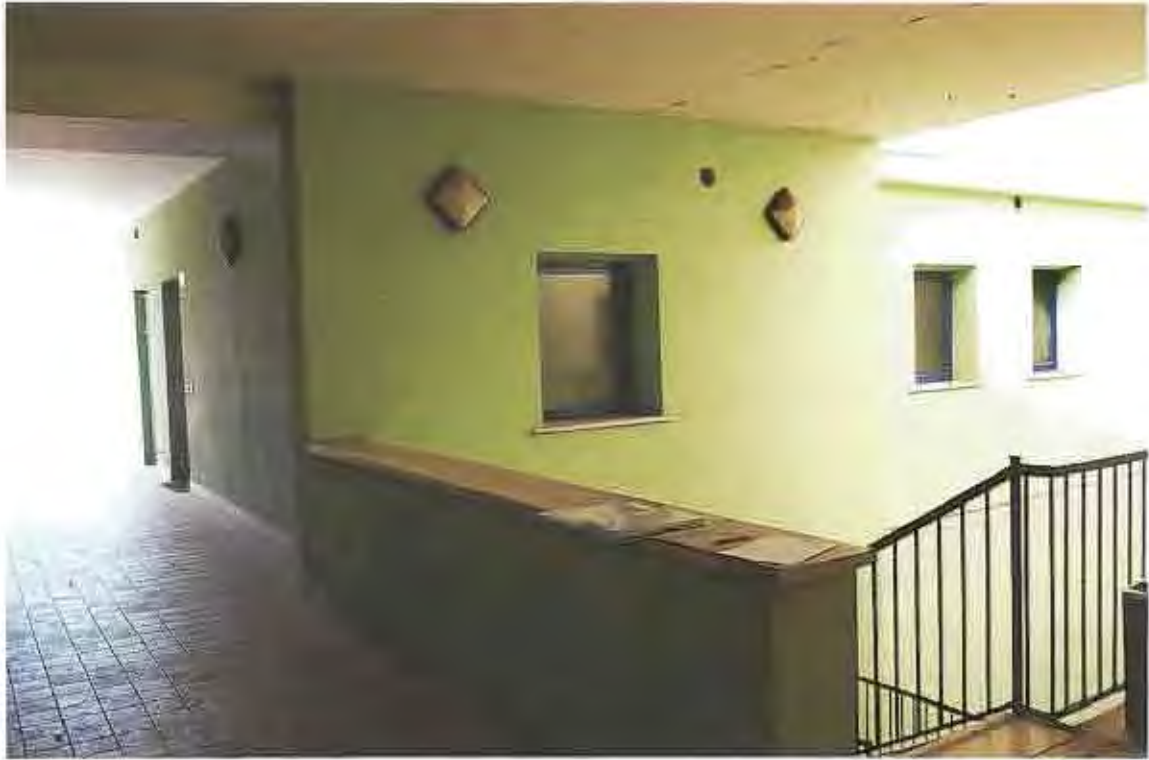
Ricevuta n. 2574

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria











Operatore : micastrica File: C:\suap\Provv_finale SUAPIPROVV FINALE.doc

Riferimento a nota N. 180047 in data 13/10/07 Codice Istanza SUAP N. 1631

Protocollo N. (da citare nella risposta) Allegati N.

OGGETTO: Autorizzazione Unica – Procedimento semplificatoTerni, 26 MAG. 2008

Autorizz. N° 1631/08/S

Spett.le
IM4 SERVICE S.n.c.
Via Bartocci, 12/37
05100 TERNI**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

VISTA l'istanza, inoltrata dalla _____ S., nella persona del legale rappresentante Sig. _____, avente sede legale in Terni, Via A. Bartocci n. 12/37, volta ad ottenere il **provvedimento unico** di autorizzazione alla ristrutturazione dell'attività produttiva "studio medico dentistico", sita in via Bartocci n. 12/37 (foglio cat. 101, par.lla 617, sub 37-38) con *procedimento semplificato* (ai sensi dell'art. 4 del DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00);

PRESO ATTO che in base alla dichiarazione del progettista l'intervento in oggetto attiva i seguenti procedimenti e/o adempimenti:

2	1^ fase	Denuncia di Inizio Attività
25	1^ fase	Autorizzazione per strutture socio-sanitarie (Reg. Regionale n° 2/2000)
58	2^ fase	Certificato di agibilità
61	2^ fase	Denuncia di accatastamento

VISTA la relazione istruttoria del 31/03/08 con la quale il Responsabile del procedimento edilizio ha comunicato che, in riferimento alla denuncia di inizio dell'attività, sono state verificate le condizioni di ammissibilità della D.I.A., e sono state restituite copie vidimate degli elaborati a corredo, che comprovano la sussistenza del titolo ai sensi dell'art. 21, comma 5, della L. R. 18/02/2004, n° 1;

CONSIDERATO che detta nota opera esclusivamente all'interno del procedimento unico, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis, del D.P.R. n° 447/98 e succ. mod.;

VISTA la determinazione dirigenziale n° 1012 del 21/02/08 di assenso all'autorizzazione alla realizzazione (trasformazione) di un Ambulatorio Odontoiatrico in via Bartocci n. 12/37, redatta dalla Direzione Regionale Sanità e Servizi Sociali – Servizio Accreditamento e Valutazione di Qualità;

VISTA la proposta motivata n° prot. 58230 del 20/03/08 con la quale il Dirigente del Servizio Sanità del Comune di Terni ha dato assenso al rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione di un Ambulatorio Odontoiatrico in via via Bartocci n. 12/37, come previsto dall'art. 2 del Regolamento regionale n.

VISTA acquisita l'autorizzazione regionale di esercizio;
l'autorizzazione a cedere in locazione le porzioni di fabbricato oggetto della presente istanza (distinte al foglio n. 101, p.lla 617, sub 37 e 38) rilasciata dalla Direzione Patrimonio alla P.S. Costruzioni S.r.l., proprietaria dei locali in oggetto, con nota n. prot. 99367 del 22/05/08;

VERIFICATA la insussistenza di elementi ostativi alla ristrutturazione in questione;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

VISTA la L.R. 18/02/2004, n. 1

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

VISTA la vigente disciplina urbanistico-edilizia;

VISTE le norme del vigente Regolamento Edilizio;

VISTO il Regolamento Regionale 25/02/2000, n. 2 "Disciplina dell'autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio di strutture sanitarie e socio-sanitarie";

VISTO l'art. 24 della L.R. n. 3/98;

VISTO il D.Lgs. n. 112 /1998;

VISTO l'art. 4 DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00;

VISTI gli artt. 2 e 9 del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 130/01;

A U T O R I Z Z A

la
alla ristrutturazione dell'Attività Produttiva in oggetto, sita in via Bartocci n. 12/37 (foglio cat. 101, par.la 617, sub 37-38).

Il presente provvedimento unico **tiene luogo**:

- 1) della **presa d'atto relativa alla denuncia di inizio attività** ai sensi dell'art. 20 della L. R. Umbria 18/02/2004, n° 1, in riferimento alla ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso da ufficio a studio medico dentistico, oggetto dell'intervento;
- 2) dell'**autorizzazione alla realizzazione di strutture sanitarie e socio-sanitarie ai sensi del Regolamento della Giunta Regionale dell'Umbria n. 2 del 25/02/2000**, emanato in applicazione dell'art. 8 ter del D.Lgs. n. 502/92 come modificato dal D.Lgs. n. 229/99 e dell'art. 24 della L.R. N. 3/98, fermo restando che **per dare inizio all'attività sanitaria dovrà essere acquisita l'autorizzazione regionale all'esercizio**.

E' stata versata la somma di € 77,47 per diritti di segreteria SUAP (D.G.C. n. 512/22.11.01).

Prescrizioni speciali

Si evidenzia che l'esercizio dell'attività è subordinato all'attivazione dei seguenti procedimenti e/o adempimenti :

- 1) Certificato di agibilità;
- 2) Denuncia di accatastamento.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(Arch. A. Tarquini)

Provvedimento adottato in data 26 MAG. 2008



Allegati:

- 2 elab. relativi alla D.I.A. + 2 elab. relativi alla L. 13/89

RTIRATO A MANO IN DATA 26 MAG. 2008



PRESENTARE IN DUPLICE COPIA

AL COMUNE DI TERNI DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA-

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

Riservato all'ufficio:

- DI.A INTERVENTO NON RICONDUCEBILE ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART. 7 (attività edilizia senza titolo abilitativo) E DI CUI ALL'ART. 13 (interventi subordinati a permesso di costruire) DELLA L.R. 01/2004;
PP INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da piano attuativo o dal PRG ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. 18/02/2004, n. 1
VRP VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE già rilasciato che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
PA OPERE DI CUI ALL'ART. 6, COMMA 1, DELLA L. 122/89, che non comportano deroga agli strumenti urbanistici (art. 20, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1).
GA ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (limitatamente nei casi previsti nell'art. 20, comma 1, lett. d) della L.R. 18/02/2004, n. 1
IS IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI DI MODESTE DIMENSIONI AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI O DELLE ATTIVITÀ DI TIPO RICETTIVO O AGRITURISTICO che non comportano nuove volumetrie urbanistiche (art. 20, comma 1, lett. e) della L.R. 18/02/2004, n. 1)
IT INSTALLAZIONE O REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI E CHE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NON RIENTRANO TRA GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 20, comma 1, lett. f) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
RC INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 PER RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE, disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
VRD VARIANTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ;
MU VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO O DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE SENZA OPERE EDILIZIE (art. 33, comma IV, L.R. 18/02/2004, n. 1).

Il Dirigente
Responsabile del procedimento
Pratica n°
perv. in data:

NOTE (riservato all'ufficio)
Cod. 1631/
SUAP
COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Il presente progetto è allegato alla
Autorizzazione Unica n. 1631/08/
Cod. Ist. 1631 Terni, 18/10/07
del 13/10/07
responsabile del procedimento
(Gianni Maria Perugini)

Il Sottoscritto:
Nome/Cognome
Residente a

Codice Fiscale:

Tel. E-mail

avente titolo, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 01/2004, in qualità di (1) Autorizzato dal proprietario

dell'immobile situato nel Comune di Terni, via A. Bartocci 12/37

foglio catastale n. 101 particelle nn. 617 sub. 37-38

PRESENTA

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 01/2004

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE.

Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da ufficio a studio medico dentistico, su porzione di fabbricato sito in Terni, Via A. Bartocci 12/37

A tal fine, e per l'approvazione ai sensi di legge e del vigente Regolamento Edilizio, allega in duplice copia il progetto, redatto dal: Ing./Arch./Geom LUCIDI Renzo iscritto con il n° 663 all'Ordine/Albo degli/dei GEOMETRI della Provincia di TERNI C.F.: n° LCD RNZ 63T13 L1170 ,con studio in Terni Via L.A. Muratori n. 7 tel. n° 0744/426519, e tutta la documentazione necessaria come individuata dal progettista nell'elenco riepilogativo dei documenti allegati a corredo della presente domanda riportato nella pagina successiva e nell'allegata autocertificazione all. n. 1 al mod. D.I.A.

IL SOTTOSCRITTO INOLTRE ,

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000.

DICHIARA:

1) che ha titolo alla presentazione della D.I.A. in quanto

Autorizzato dal proprietario

Che il proprietario dell'immobile è la rappresentante è il Sig. Sirio Picchio

I. con sede in Giove (TR), Via Mazzini 10, il cui legale

2) che sull'area e/o sull'edificio relativi alla presente D.I.A.

- non sono state realizzate opere sprovviste di titolo abilitativi edilizio;
- sono state realizzate opere abusive per le quali è stata presentata domanda di condono n. in data

3) che l'area asservita a scopo edificatorio (in base all'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria) all'intervento oggetto della presente D.I.A. non è stata già utilizzata allo stesso scopo per precedenti interventi;

4) che l'area e/o l'immobile oggetto della presente D.I.A. è/non è (2) interessata da titoli abilitativi edilizi validi alla data odierna; (in caso affermativo indicare gli estremi) ;

5) che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 21, comma 2, della L.R. 18/02/2004, n. 1, per le opere oggetto della presente D.I.A. è stato nominato DIRETTORE DEI LAVORI il Geom./Ing./Arch. LUCIDI Renzo con studio in Terni Via L.A. Muratori n. 7, il quale provvederà, con separato atto, alla comunicazione di effettivo inizio dei lavori, all'indicazione dell'impresa esecutrice ed ai relativi obblighi informativi di cui all'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 494/96 e s.m.i.

Dichiara, infine, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

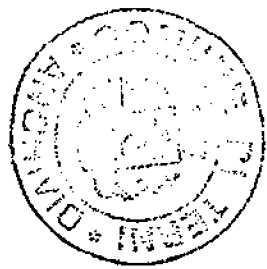
(luogo, data)

TERNI li 12/10/07


Il dichiarante

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/00, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante.

[-2 APR. 2008
OK
pagamento contante
di costruzioni route
[Signature]

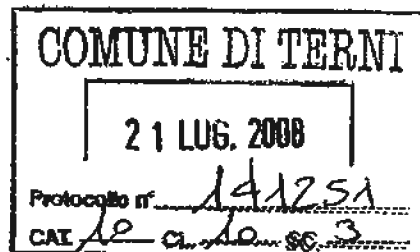


Ritirato e mano in data 21 LUG. 2008

Per ricevuto 
(Delegato)



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA ED EDILIZIA



CERTIFICATO DI AGIBILITA'
RILASCIATO IN DATA 21 LUG. 2008 PROT. N. _____

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 08/07/2008 con P.G. 132718 dalla _____ (P. I.V.A. n. 01379970559), nella persona del rappresentante legale _____, con sede in Terni, Via A. Bartocci n. 12/37, intesa ad ottenere il certificato di agibilità della parte funzionale dell'edificio sito in Terni, Via A. Bartocci n. 10/12, distinto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni, Catasto Urbano del Comune di Terni con il Foglio n. 101 P.IIa n. 617 Sub. n. 110, con destinazione d'uso "DIREZIONALE (Studio medico dentistico)";
- PRESO ATTO** della documentazione allegata alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità per l'intero edificio presentata dalla _____ in data 12/01/2005 con P.G. 4297, integrata in data 08/06/2005 con P.G. 96531 ed in data 18/10/2005;
- PRESO ATTO** del titolo edilizio indicato dal direttore dei lavori Geom. LUCIDI Renzo (Denuncia di Inizio dell'Attività presentata in data 13/10/2007 con P.G. 180047, all'interno del procedimento Unico SUAP mediante procedimento semplificato con codice istanza n. 1631, per la quale è stata rilasciata Autorizzazione Unica SUAP n. 1631/08/S in data 26/05/2008 con P.G. 100926) che ha permesso la trasformazione della parte funzionale dell'edificio sopra citata;
- RILEVATA** la presenza della documentazione prodotta a corredo della domanda sopra indicata e prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTI** gli artt. 29 e 30 della Legge Regionale 18/02/2004, n. 1;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- VISTA** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento il quale ha verificato la presenza della documentazione prevista dal comma 1, dell'art. 30 della Legge Regionale 18/04/2004, n. 1, e delle autocertificazioni prodotte, a firma del richiedente e del direttore dei lavori / tecnico incaricato, in base alle quali l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, e della documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico della parte funzionale dell'edificio e di sicurezza degli impianti nella stessa installati;

ATTESTA

La presenza della documentazione e delle autocertificazioni prodotte, in relazione alla rispondenza del progetto assentito dal punto di vista dimensionale, delle destinazioni d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo edilizio o negli atti di assenso o nelle autorizzazioni rilasciate, ed alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico della parte funzionale dell'edificio e di sicurezza degli impianti nella stessa installati;

E CONSEGUENTEMENTE CERTIFICA

pertanto che la parte funzionale dell'edificio costituita da n. 1 U.I. destinata a "Studio medico dentistico" è **AGIBILE** a datare dal 21 LUG. 2008 (data di adozione provvedimento).

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato con la riserva delle verifiche previste dai commi 2 e 3, dell'art. 39 dalla Legge Regionale 18/02/2004, n. 1.

Si prende atto che è stata versata la somma di Euro 100,00 come da bollettino di versamento in data 01/07/2008 ricev. n. 0117 a favore del Comune di Terni per diritti di segreteria (Del. C.C. n. 31 del 16/02/2004 esecutiva in data 30/03/2004);



Il Dirigente
Arch. Aldo Tarquini

COMUNE DI TERNI

Opera

Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso
da ufficio a studio medico dentistico, su porzione di
fabbricato
sito in Terni, Via A. Bartocci 12/37

Richiedente

VIA A. BARTOCCI 12/37

Ubicazione

Terni – VIA A. BARTOCCI 12/37

COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Il presente progetto è allegato alla
Autorizzazione Unica n. 1631/01/S
Cod. Ist. 1631... pro. 120062
del 13/10/01
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Maria Garzuglia)

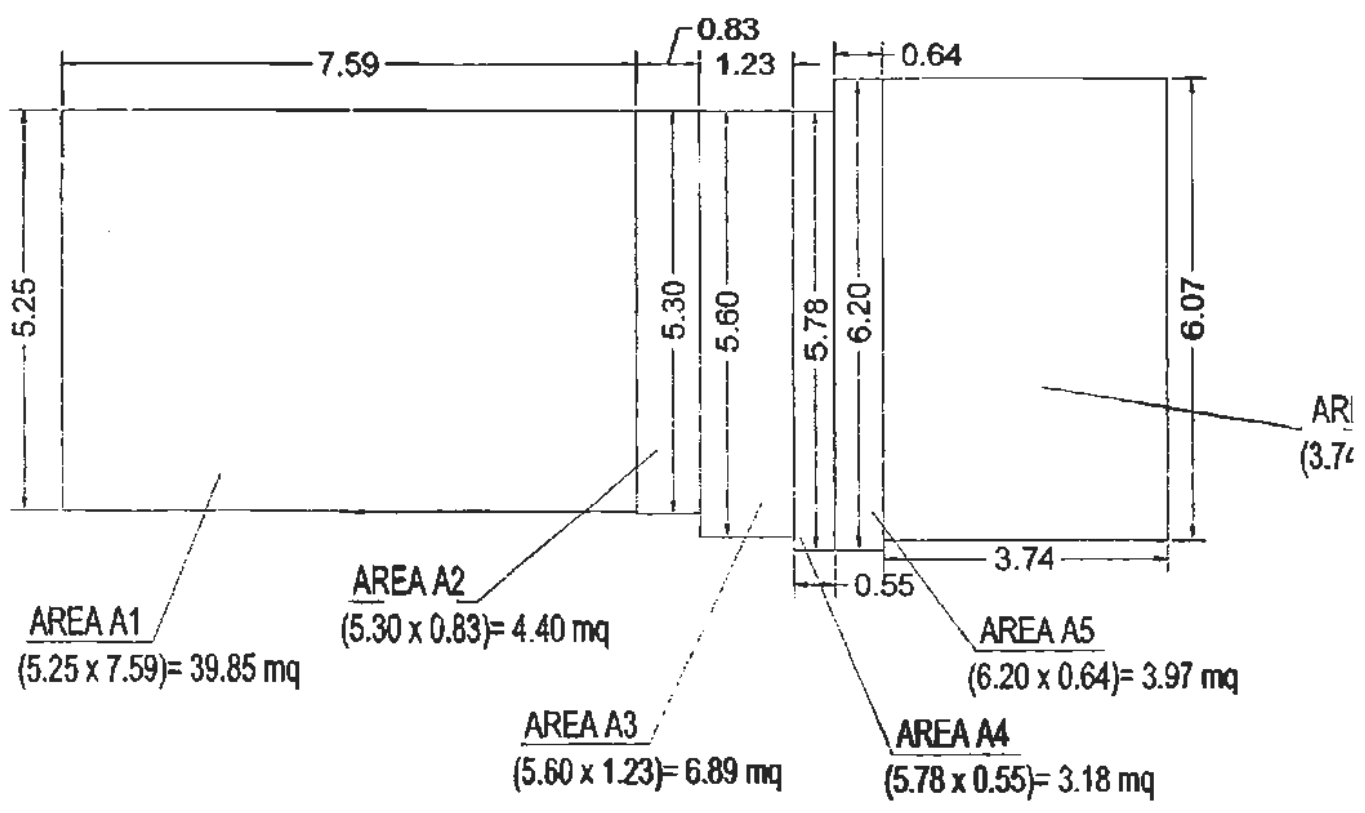
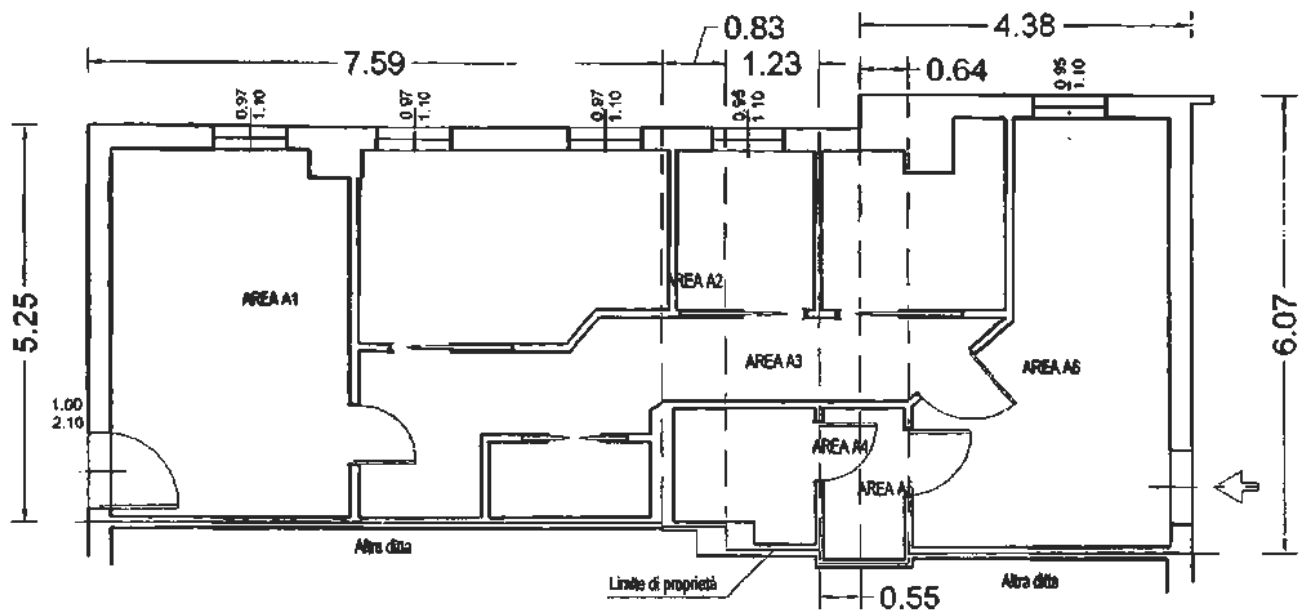
Oggetto

PROSPETTO CALCOLO ONERI

Progettista

Geom. Lucidi Renzo

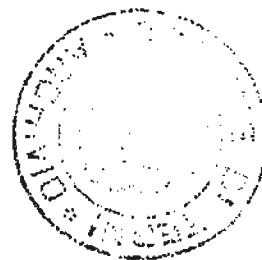
☒ Viale L.A. Muratori, 7 – 05100 - Terni
☎ 0744/426519



AREE	SUP. LORDA MQ
A1	mq. 39.85
A2	mq. 4.40
A3	mq. 6.89
A4	mq. 3.18
A5	mq. 3.97
A6	mq. 22.70
TOTALE :	mq. 80.99

INTERVENTI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TAB. L		
COMMERCIALI - DIREZ. SUPERFICIE MQ	URB. 1 4.15 €/ mq	URB. 2 0.86 €/ mq
80.99 mq	336.11 €	69.65 €
Abbattimento 20%	268.89 €	55.72 €
Totale:	268.89 + 55.72 =	324.61 €
Abbattimento tabella H essendo $c < 12.911,42$ $c = 8.525,39$	Coefficiente di riduz. 0,5	$324.61 \times 0,5 = 162,31 €$

7) = 22.70 mq



LOTTO N. 18

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

Planimetria di U.I.M. in Comune di Terni

VIA BARTOCCI ALDO

n. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 111

Compilata da:

LORENZO RUCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

n. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNUOLI (TR) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno: 111 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: T;

Ultima Planimetria in situ

Data: 02/02/2016 - n. TR0012144 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fog. di scala: 1:1



Compiato da:
Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 00637

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015

Sezione: Foglio: 101

Particella: 617

Tipo Mappale n.

del

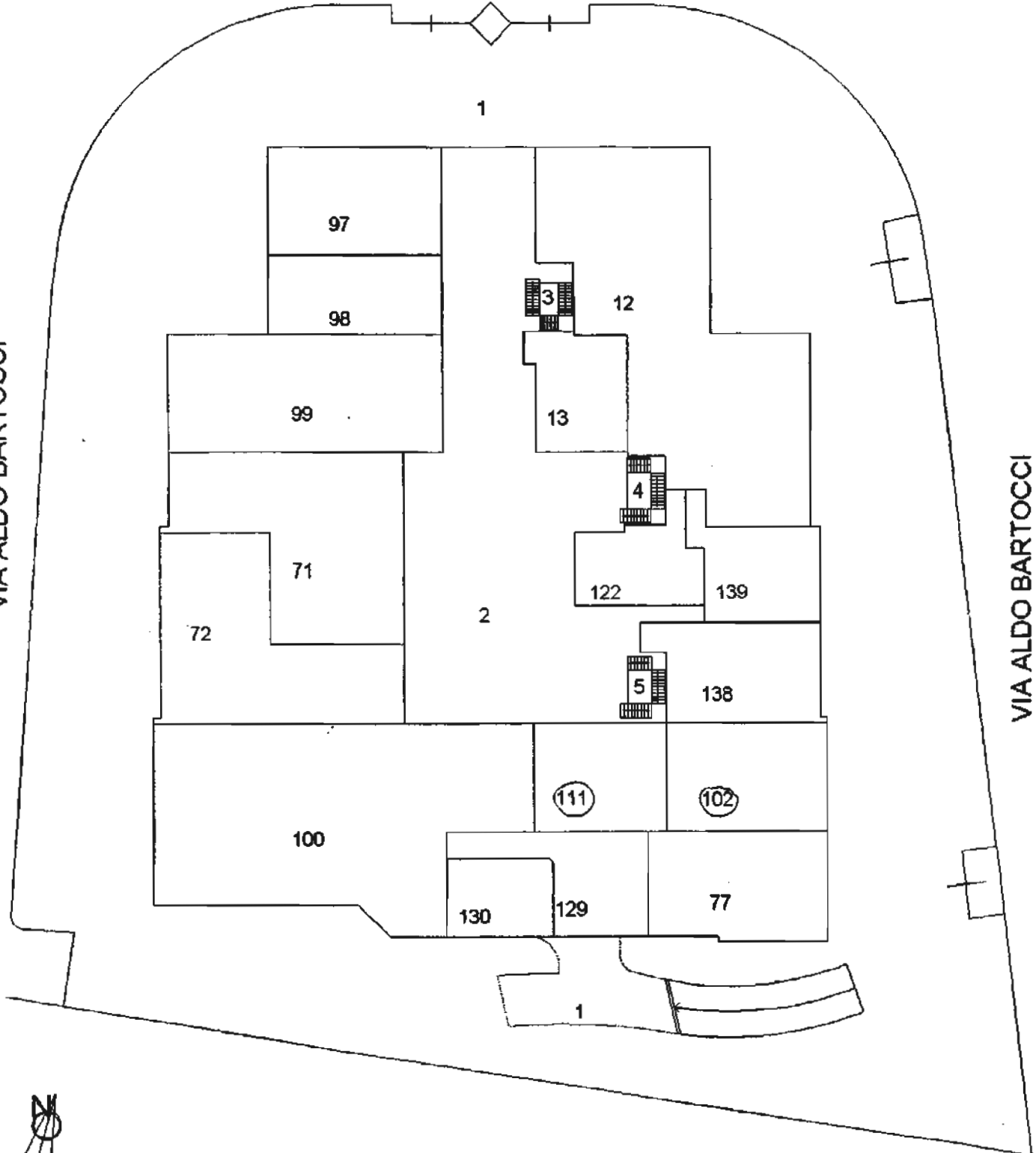
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI



Ultima Planimetria in atti

P.LLA 488

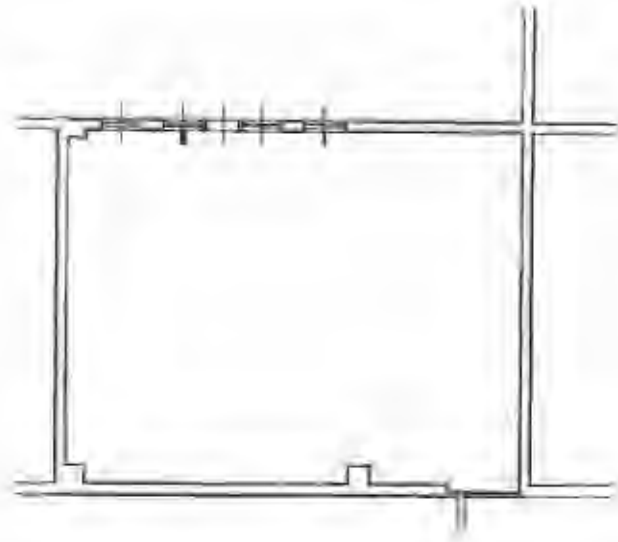
PIANO TERRA

Data: 02/02/2016 - n. TR0012075 - Richiedente

Scheda 1 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 02/02/2016 - COMUNE DI TERNI (LI/7) - < foglio: 101 PARTICELLA: 617 - ELABORATO PLANIMETRICO

PLANIMETRIA DEI SOLI MURI PERIMETRALI
F. 101 PART. 617 SUB 111



PIANO TERRA

1:200

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 13 del mese di aprile in Terni, con la presente scrittura privata redatta in triplice esemplare in un solo ed unico effetto, ~~il sottoscritto~~

La società _____ come sopra rappresentata
concedo in locazione
alla società _____ come sopra rappresentata
accetta

la seguente unità immobiliare sita in comune di Terni, località Sabbione, con accesso da via via
Dariocci 10 e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio (che la parte conduttrice utilizzerà per esercizio di attività di vigilanza armata), posta al piano terra avente una consistenza pari a circa mq. 120 (centoventi), con annessi tre posti auto scoperti ad uso esclusivo, posti al piano secondo.
- Detta unità immobiliare è attualmente censita nel N.C.E.U. del predetto comune come segue:
foglio 101, particella 617, sub **101** (ufficio), distinto col n. interna 8.

[Handwritten signature]

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del locatore le spese condominiali.

Articolo 9 – PATTI E CONDIZIONI

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

La conduttrice esonerà espressamente la locatnce da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 10 - MIGLIORIE

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 12 - PRELAZIONE

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e – nel caso – nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui contraenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 13 - CONVENZIONE

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della suindicata Convenzione.

Articolo 14 – REGIME FISCALE E SPESE

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla L. 04/08/2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 15 – NORME DI RINVIO

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 16 - FORO COMPETENTE

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 17 - APE

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 13/04/2015.

Il presente contratto si compone di n. 4 (quattro) pagine

la parte locatrice:

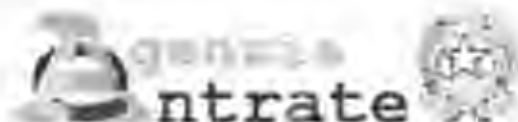
la parte conduttrice:



Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola a previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza e specificatamente gli articoli 3, 5, 8, 11, 15, 17, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice



SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI
Codice Identificativo del contratto T3K15T002580000GG

In data 14/05/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15051435311351915 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 14/05/2015 al n. 002580-serie 3T
e codice identificativo T3K15T002580000GG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente :
Durata dal 02/05/2015 al 30/04/2021 Data di stipula 13/04/2015
Importo del canone 8.400,00 n. pagine 5 n. copie 3
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
__N__ CODICE FISCALE __RUOLO__ __N__ CODICE FISCALE __RUOLO__
001_06037311005 __A__ 001_01546430552 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 84,00 Imposta di bollo 96,00
Sanzioni registro 0,00 Sanzioni bollo 0,00
Interessi 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 1957,58
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR
VIA BARTOCCI 12

Codice di riscontro del documento:
9A75918D34E1834D8469EF2DF26C6398D3AD85B1
Codice di riscontro della presente ricevuta:
C45CE45818EB4D6E8BDD0842C733F43FC5F42476
Lr. 14/05/2015



LOTTO N. 17

Dichiarazione protocollo n. TR0124616 del 31/10/2014

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 10-12

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

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 138

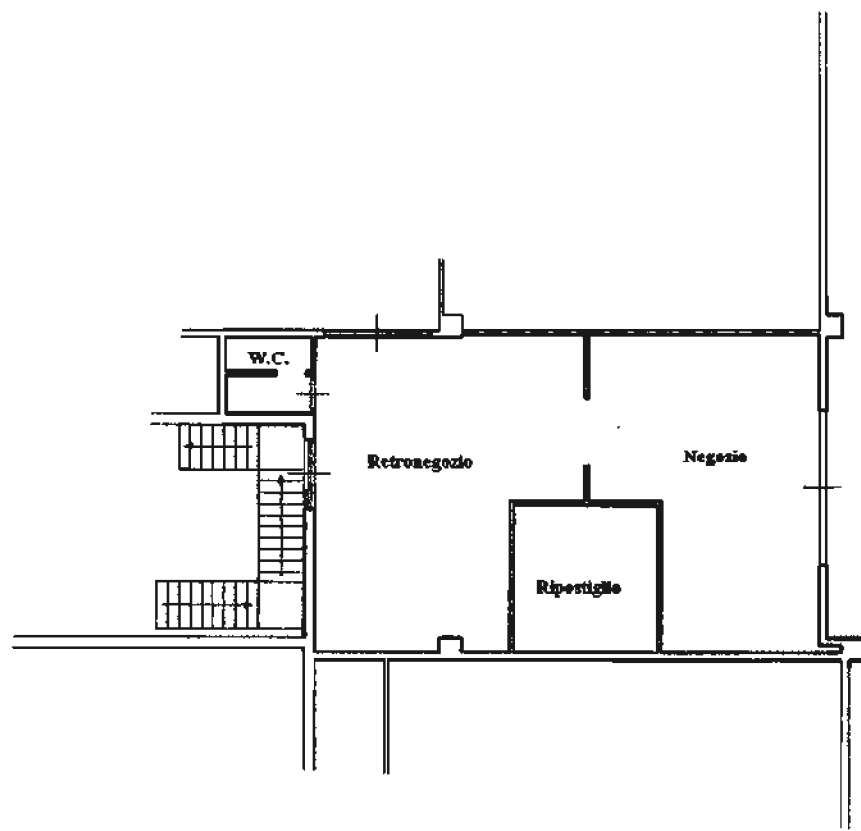
Compilata da:

LONDRO RICCARDO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1 scala 1:200

PIANO TERRA
H = 4.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 138 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Compilato da:
Formichetti Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 832

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: Foglio: 101

Particella: 617

Tipo Mappale n. del

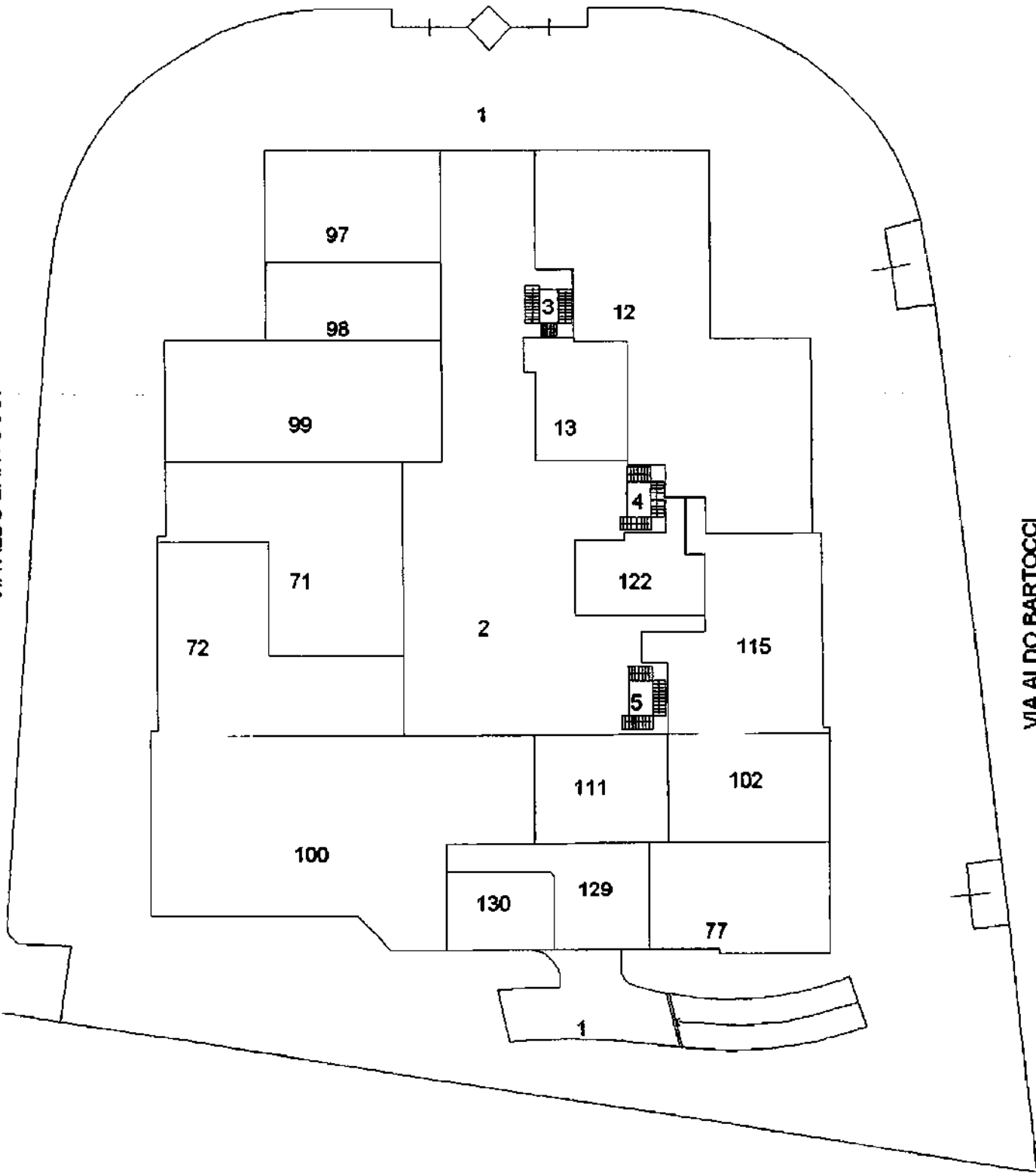
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI



Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

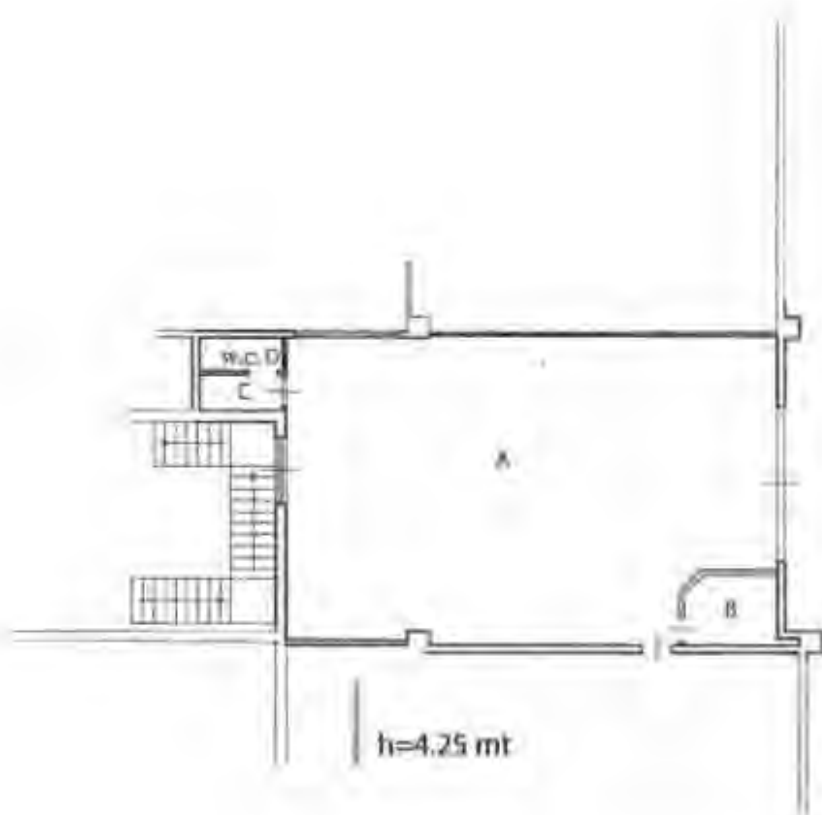
Scheda 1 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO TERRA

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 27/09/2016 - Comune di Terni (GR) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 138



PIANO TERRA

1:200



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

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 115

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

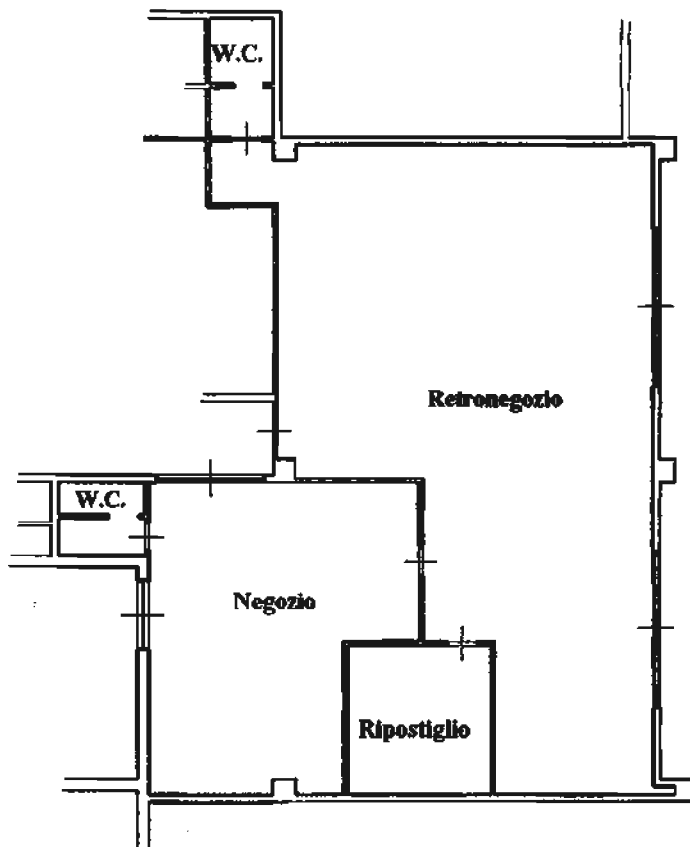
Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H=4.00



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 115 - Immobile Soppresso

Immobile Soppresso

Data: 02/02/2016 - n. TR0012146 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



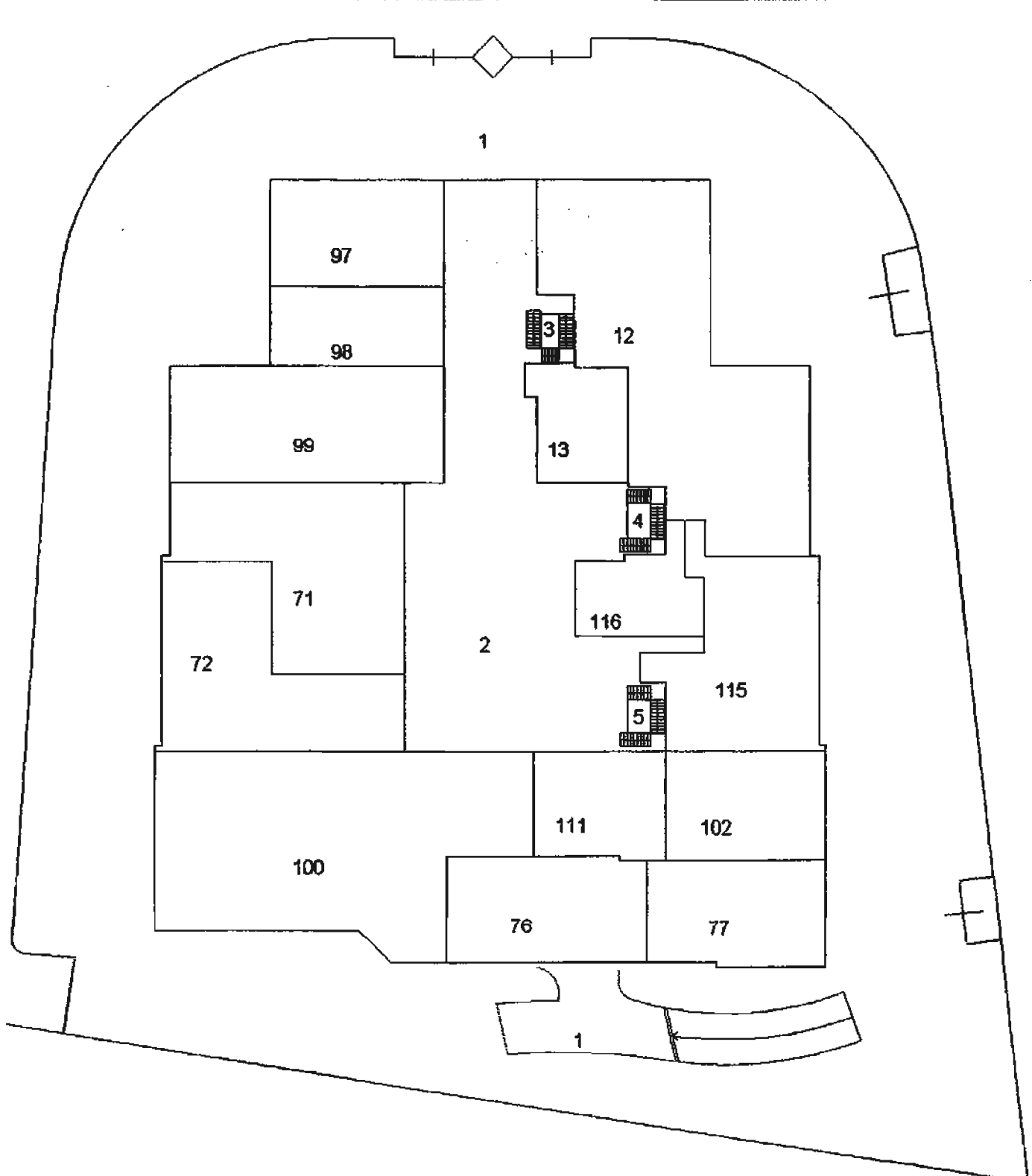
AGENZIA DEL TERRITORIO
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Compilato da:
Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617

Protocollo n. TR0139794 del 09/10/2009
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA

Planimetria non attuale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.46.40 Segue

Visura n.: TR0012872 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di TERNI
Foglio: 101 Particella: 617 Sub.: 138
Catasto Fabbricati **Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

1 06037311905 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	617	138	Cens. 2	Zona	C/1	12	78 m ²	Catastale Totale: 86 m ²	Euro 1.659,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T.
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	617	138	Cens. 2	Zona	C/1	12	78 m ²	Catastale	Euro 1.659,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2015 n. 19557/1/2015 in atti del 31/10/2015 (protocollo n. TR0070970) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T.
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	101	617	138	2		C/1	12	78 m ²		Euro 1.659,69	DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66179 1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124616) DIVISIONE	
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T.										
Annotazioni		Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 31/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66179.1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124616) Registrazione: DIVISIONE	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	101	617	115	2		C/1	12	130 m ²		Euro 2.766,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2010 n. 4036 1/2010 in atti dal 07/06/2010 (protocollo n. TR0077526) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	101	617	115	2		C/1	12	130 m ²		Euro 2.766,14	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/10/2009 n. 9829 1/2009 in atti dal 09/10/2009 (protocollo n. TR0139794) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.46.40 Fine

Visura n.: TR0012872 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 09/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per 1/1 (no al 31/10/2014)

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/10/2009 n. 9829 1/2009 in atti dal 09/10/2009 (protocollo n. TR0139794) Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 101 particella 617 subalterno 103
- foglio 101 particella 617 subalterno 104

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2574 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 08 (otto) del mese di aprile in Terni, con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge, tra le parti:

- di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità, titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:
 - atto di acquisto d. (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2 1997 al n.358 vol.161)
 - atto di acquisto da ... ep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;
- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- la ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:
 - DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, ; intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);

- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

..... concede in locazione alla società, che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, posta al piano terra avente una consistenza pari a circa mq. 118 circa (centodiciotto).
- Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, sub.138; così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue: pari ad € 300,00 (trecento/00) oltre I.V.A. mensili, per un importo di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) oltre I.V.A. annuali.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Cassa di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 200053.

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito pre-autorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/05/2015.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni

oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 7

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 8

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 9

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 10

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione. La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 11

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 12

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 13

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è **bilateralmente** riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 14

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed _____, riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 15

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a carico della parte conduttrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 16

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 17

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 18

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 19

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 08/04/2015.

Il presente contratto si compone di n° 4 (quattro) pagine.

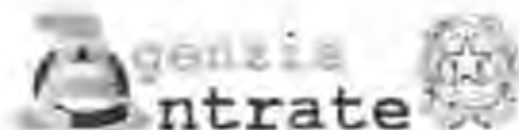
la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, si che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13,15, 16, 17,18 e 19 riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

**SERVIZIO TELEMATICO INTERNET**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI
Codice Identificativo del contratto T3K15T002073000CC

In data 20/04/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15042033584831738 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 20/04/2015 al n. 002073-serie 3T
e codice identificativo T3K15T002073000CC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 06037311005
Durata dal 01/05/2015 al 30/04/2021 Data di stipula 08/04/2015
Importo del canone 3,600,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
__N__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N__ CODICE FISCALE __RUOLO__
001_06037311005 __A__ 001_01530540556 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1659,69
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR
VIA BARTOCCI 10

Codice di riscontro del documento:
8311806DB699D885A2716F481F4901AFD62DBD97
Codice di riscontro della presente ricevuta:
E2BCC86969FFF7C8A07183D0C8D1A407A57F2E25
Li, 20/04/2015







LOTTO N. 19

1

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

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 139

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

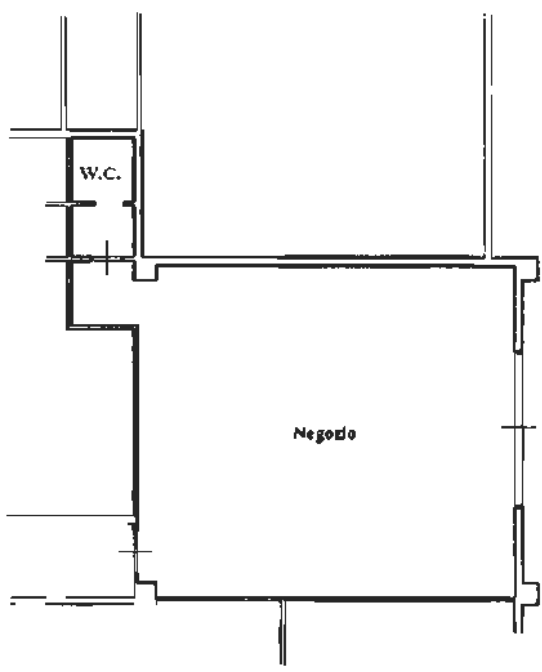
Geometri

Prov. Terni

n. 637

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 4.00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 139 ->
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T;

Ultima Planimetria in atti

2

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 832

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di **Terni**

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: **Foglio: 101**

Particella: **617**

Tipo Mappale n. del

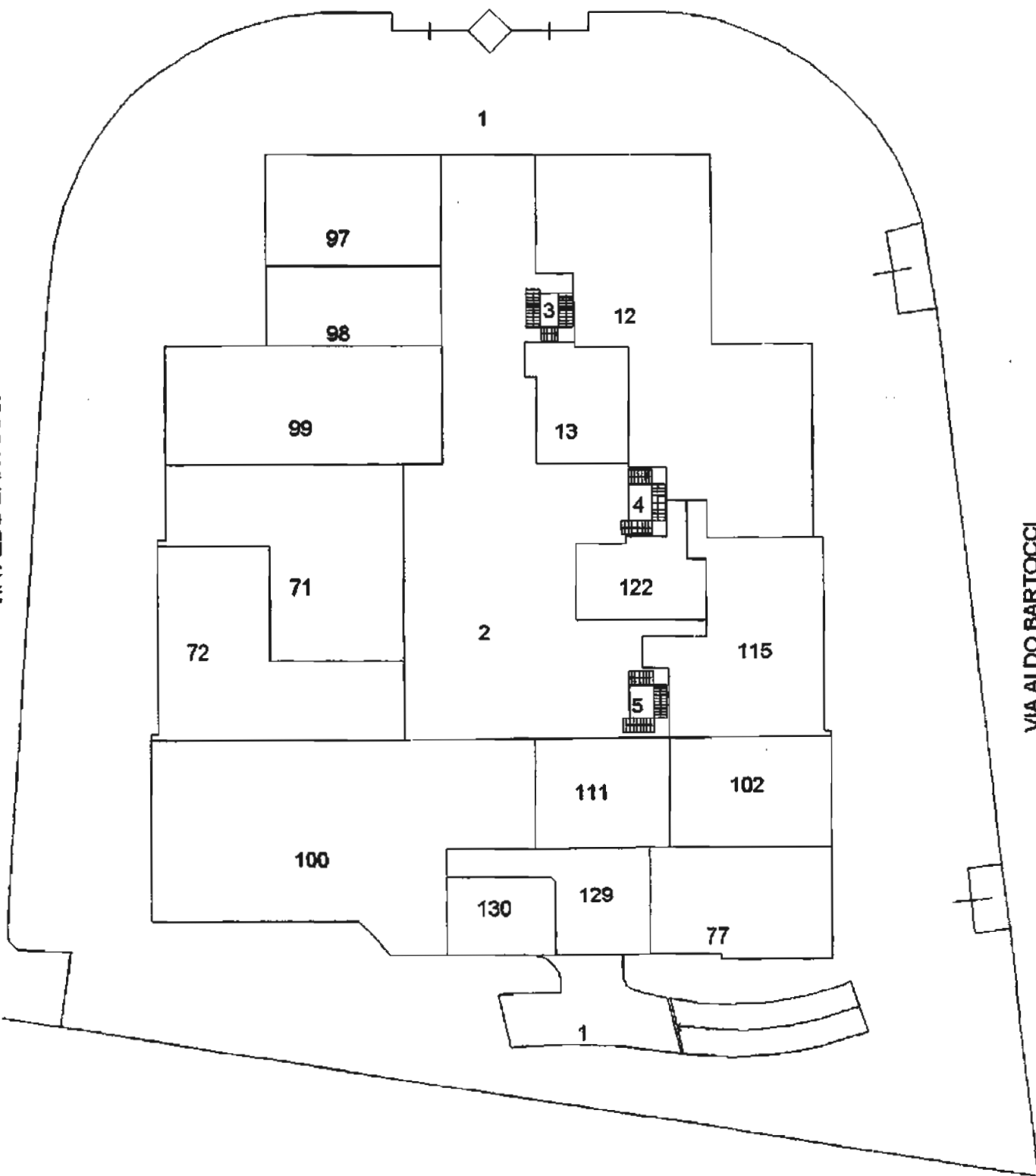
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI



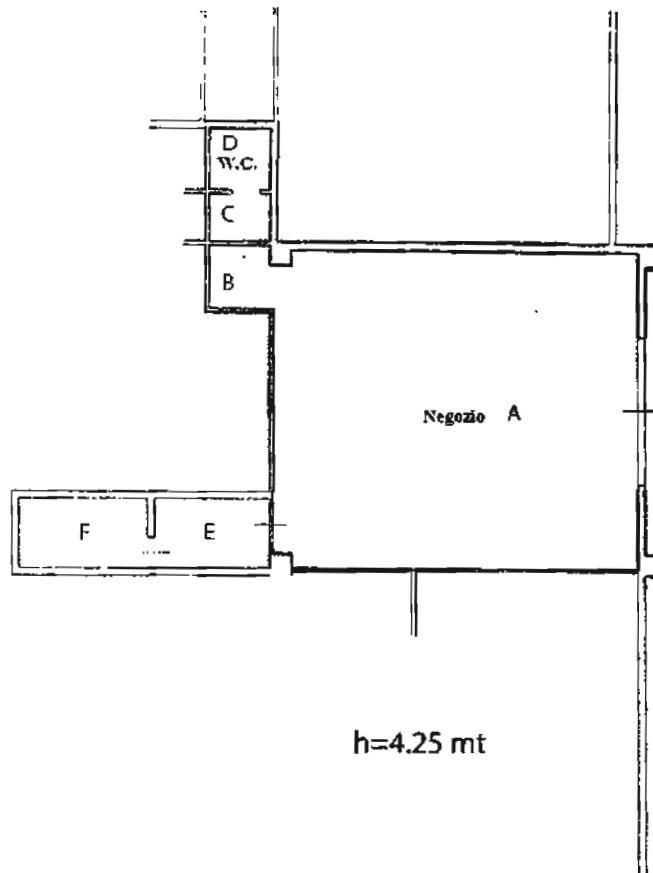
Ultima Planimetria in atti

PIANO TERRA

Catasto dei fabbricati - situazione di 27/09/2016 - Comune di Terni (TR) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 139



PIANO TERRA

1:200

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

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 115

Compilata da:

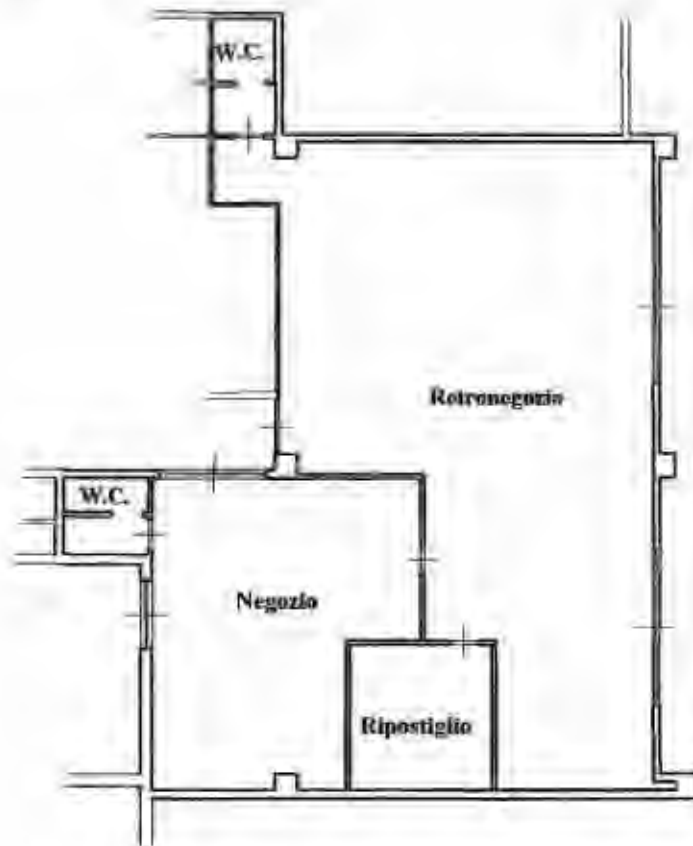
LOMBRO GIACCARO
Iscritto all'Albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 537

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=3.00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (117) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 115 - Immobile Soppresso

Immobile Soppresso

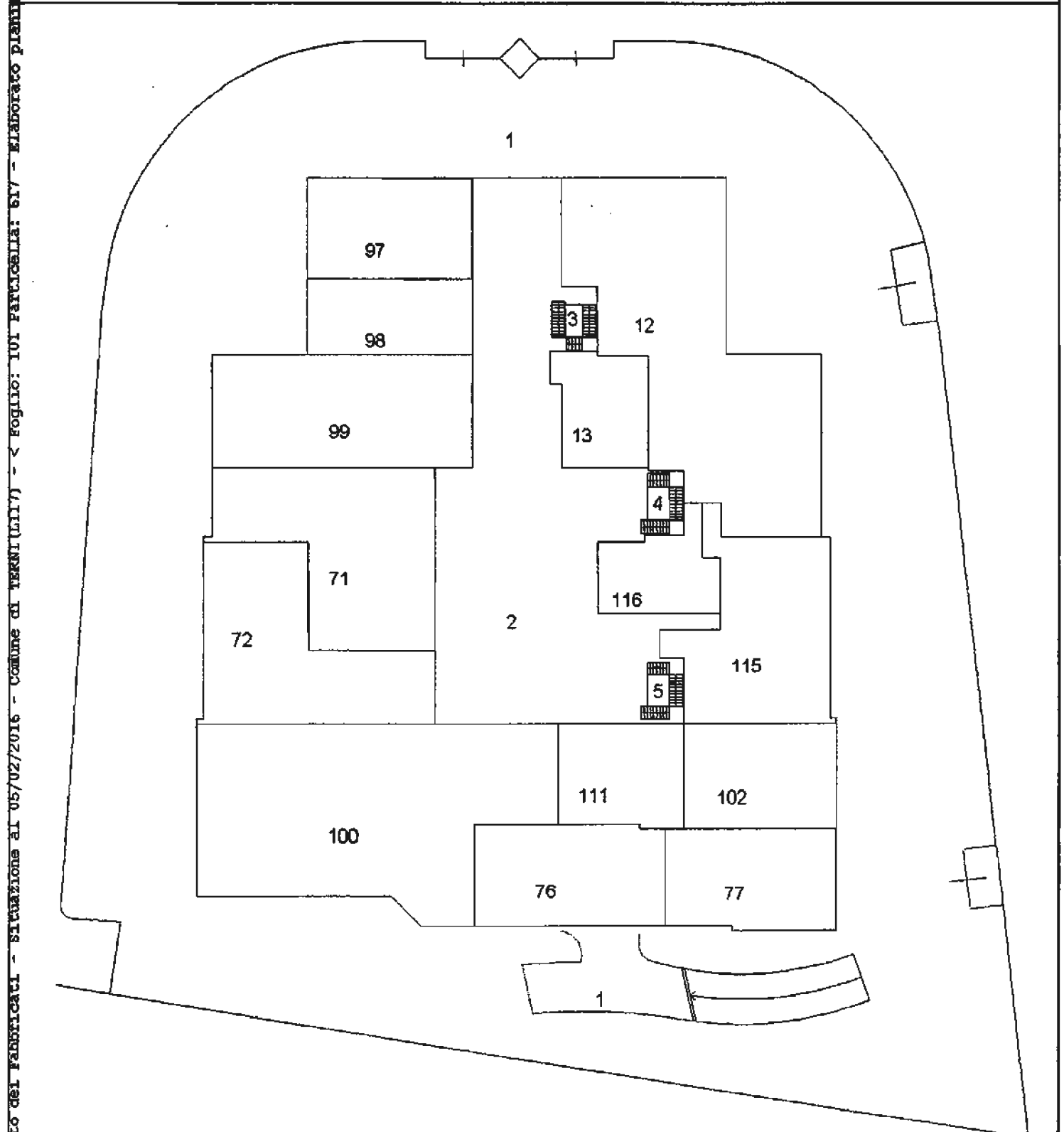
Data: 02/02/2016 - n. TR0012146 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Lomoro Riccardo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 637

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

Comune di Terni Protocollo n. TR0139794 del 09/10/2009
 Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA

Planimetria non attuale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.46.59 Segue

Visura n.: TR0012873 Pag. 1

Dati della richiesta

Comune di TERNI (Codice: L117)

Provincia di TERNI

Foglio: 101 Particella: 617 Sub.: 139

Catasto Fabbricati

Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

06037311005 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie
1	Urbana	101	617	139	Cens. 2	Zona	C/I	12	92 m ²	Catastale Totale: 98 m ²	Euro 1.957,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T.

Annotazioni

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie
1	Urbana	101	617	139	Cens. 2	Zona	C/I	12	92 m ²	Catastale	Euro 1.957,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2015 n. 19557.1/2015 in atti dal 31/10/2015 (protocollo n. TR0070970) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo

VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T.

Annotazioni

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.46.59 Segue

Visura n.: TR0012873 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
I	Urbana	101	617	139	2	Cens. Zona	C/I	12	92 m ²	Catastale	Euro 1.957,58	DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66179 1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124616) DIVISIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 31/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I		06037311005	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 31/10/2014 n. 66179 1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. TR0124616) Registrazione: DIVISIONE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
I	Urbana	101	617	115	2	Cens. Zona	C/I	12	130 m ²	Catastale	Euro 2.766,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2010 n. 4036 1/2010 in atti dal 07/06/2010 (protocollo n. TR0077526) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
I	Urbana	101	617	115	2	Cens. Zona	C/I	12	130 m ²	Catastale	Euro 2.766,14	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/10/2009 n. 9829 1/2009 in atti dal 09/10/2009 (protocollo n. TR0139794) FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11:46:59 Fine

Visura n.: TR0012873 Pag. 3

Situazione degli intestati dal 09/10/2009

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per 1/3 fino al 31/10/2014
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/10/2009 n. 9829.1/2009 in atti dal 09/10/2009 (protocollo n. TR0139794) Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 101 particella 617 subalterno 103
- foglio 101 particella 617 subalterno 104

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2574

Tributi erariali: Entro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2014 (duemilaquattordici) il giorno 18 (sedici) del mese di Ottobre in Terni con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto



di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità, è titolare del diritto sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

- atto di acquisto (rap.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.353 vol.181)
- atto di acquisto (rap.14320, racc.ta 5298 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione della "area da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7546 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che la parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto
- la ... ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in

La parte conduttrice tiene in corso nelle piene disponibilità dei locali e degli impianti ed essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 51 del 07.04.1988.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esenzione, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui componenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno essenzialmente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pagato per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

1

4

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33745, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed iscrittore (la
validità ed efficacia ed assumendoci (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da esse dipendenti.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 245, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A.

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, compresa quella inerente la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dei contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o con i patti, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 22

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 16/10/2014.

Il presente contratto si compone di n°6 (sei) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1241 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di amichevole trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concordata definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

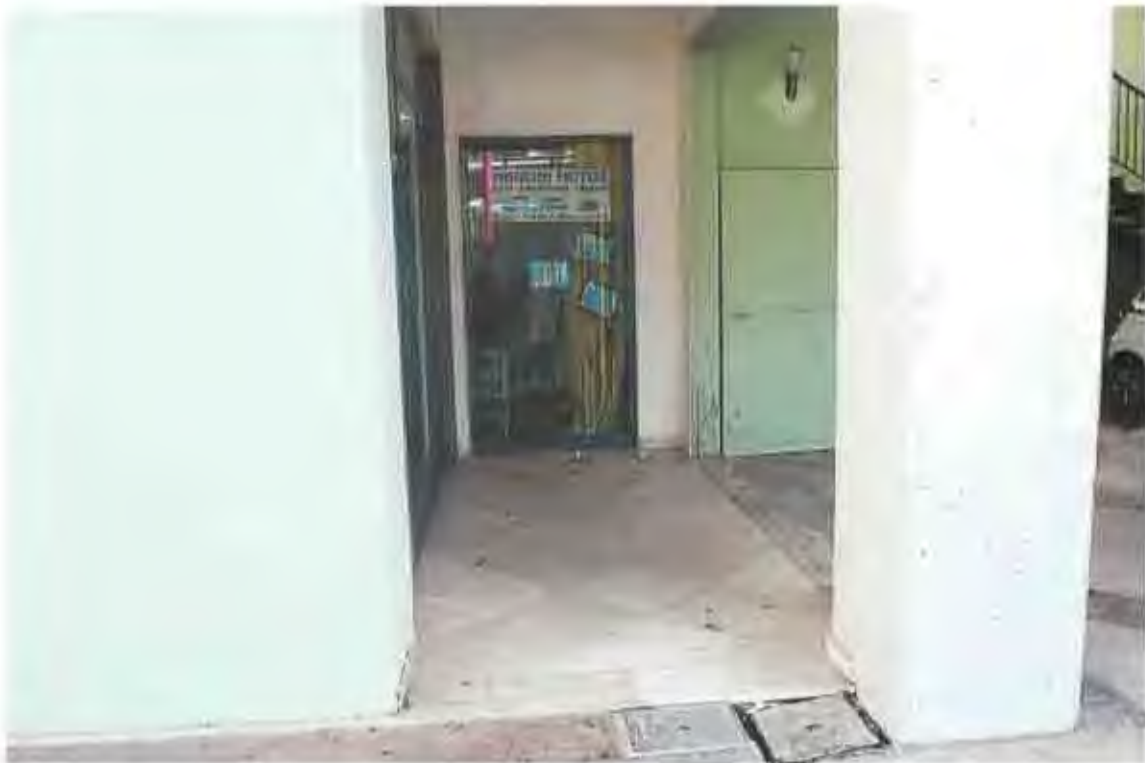
[Faint handwritten signature]

-100

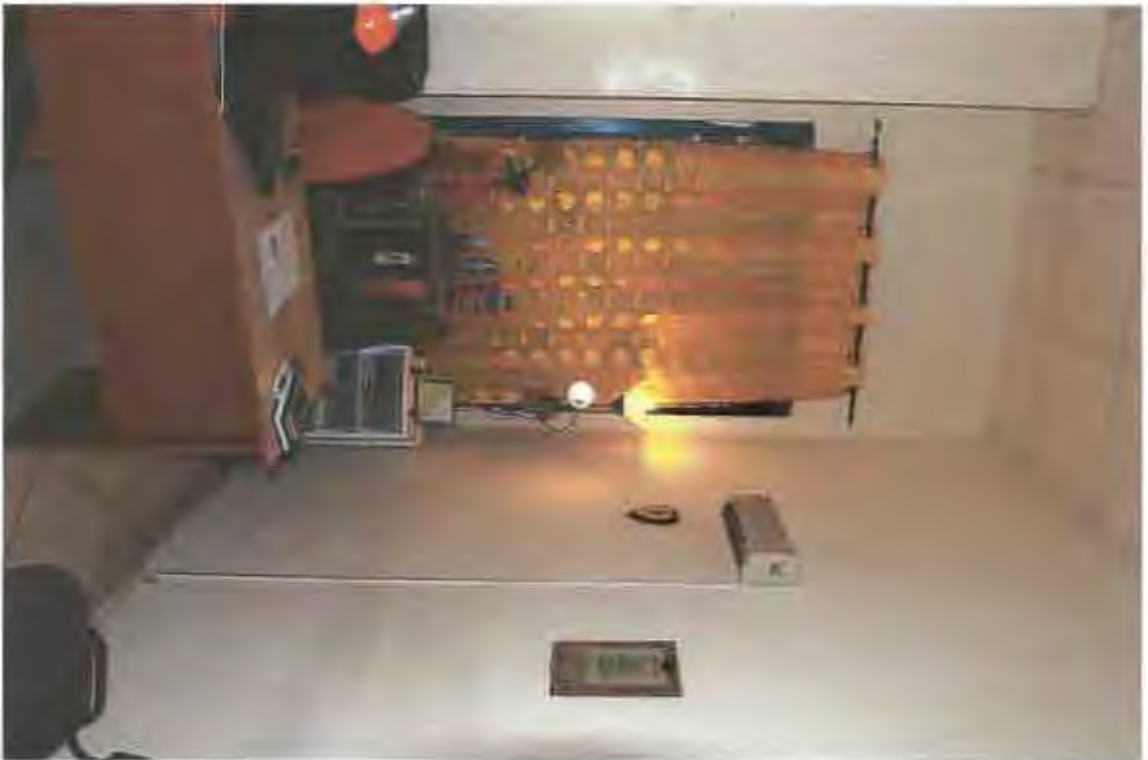
REGISTRATO A TERMI IL 06 MAR. 2010
AL N. 46166 REG. 31
ATT. PILLUATOE FLO2 SOGGIVA



[Handwritten signature]









LOTTO N. 20

1

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

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

VIA BARTOCCI A.

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 117

Compilata da:
LONORO RICCARDO

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 637

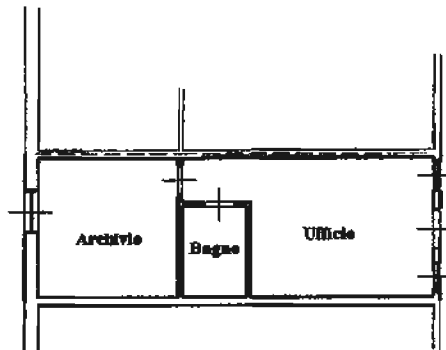
scheda n. 1

scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 117 >
VIA ALDO BARTOCCI piano: 2;

PIANO SECONDO

H = 3.00



Ultima Planimetria in atti



Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 637

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 101

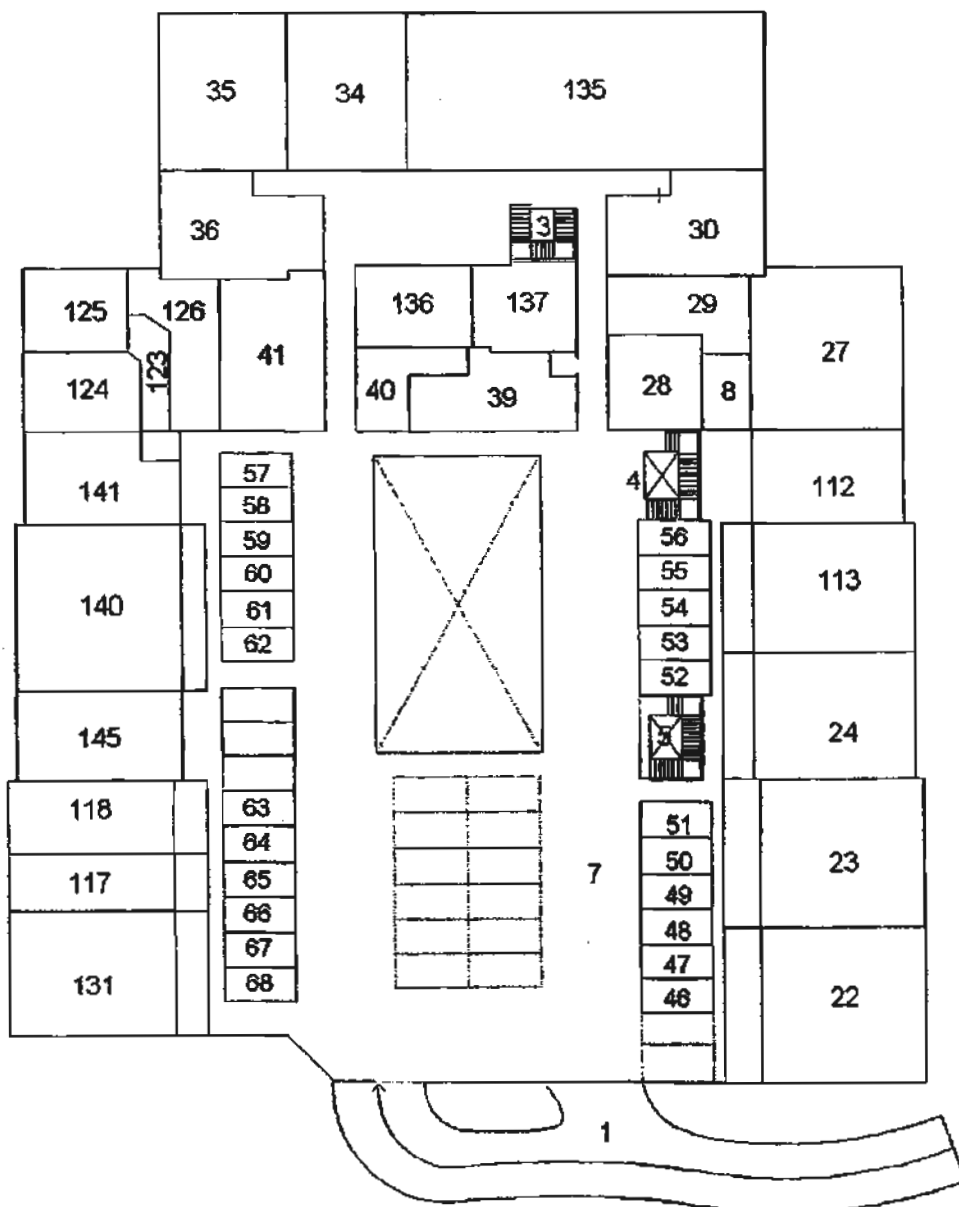
Particella: 617

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Tipo Mappale n. dal

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

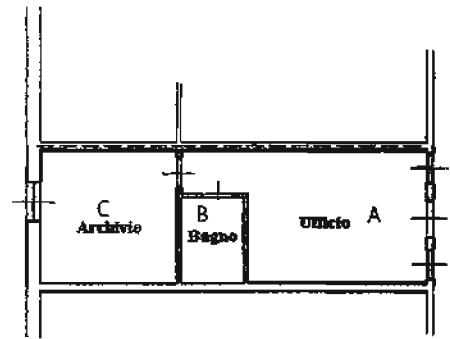
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Esc. di scala: 1:1



VALUTAZIONE DEL SUBALTERNI - SITUAZIONE AL 27/09/2016 - COMUNE DI TERNI (DLI/7) - < FOGLIO: 101 PARTICELLA: 617 - ELABORAZIONE PLANIMETRICA

LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 117



h=2.70 mt



PIANO SECONDO

1:200



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2011 (duemilaundici) il giorno 21 del mese di Febbraio in Terni, con

...
I seguito anche indicata quale parte locatrice o, per
brevità, ... titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P.
del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

-atto di acquisto ... (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del
Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, _____ è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società _____ ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:




Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

.....
..... che riceve
in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- 
- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, posta al piano secondo avente una consistenza pari a circa mq. 45 circa (quarantacinque).
 - Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, subalterno 117, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
 - DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) oltre I.V.A. mensili, per un importo di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) oltre I.V.A. annuali.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario IBAN IT32Y0103021800000001559533 a favore della _____, presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Spoleto (PG). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato.

Su richiesta del conduttore, le Parti convengono che, in via eccezionale, il pagamento dei primi n. 5 canoni mensili verrà regolato in unica soluzione, entro il giorno 5/7/2011, per euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00) totali oltre I.V.A..

A decorrere dal mese di agosto 2011, il canone verrà regolato mensilmente, come sopra stabilito.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/03/2011.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato

pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari ai prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.



Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 900,00 (novecento/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone;

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal

locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione,

nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.



Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed ... riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 21/02/2011

Il presente contratto si compone di n° 10 (dieci) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

la parte locatrice:

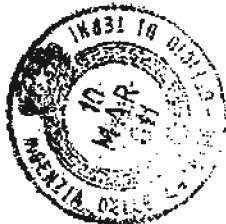
la parte conduttrice:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

10 MAR. 2011

REGISTRATO A TERMI
AL N. 1647
ATT. 6700



P. S. BENTONZI
Via ...
PADOZZO
[Handwritten signature]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

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

VIA BERTOCCHI A.

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 117

Compilata da:
LOMBRO RICCARDO

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

R. 637

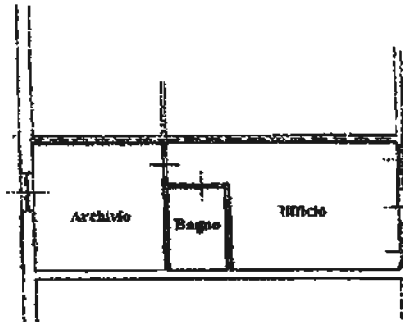
Scheda n. 1

Scala 1:200



10/01/2011
147
EU

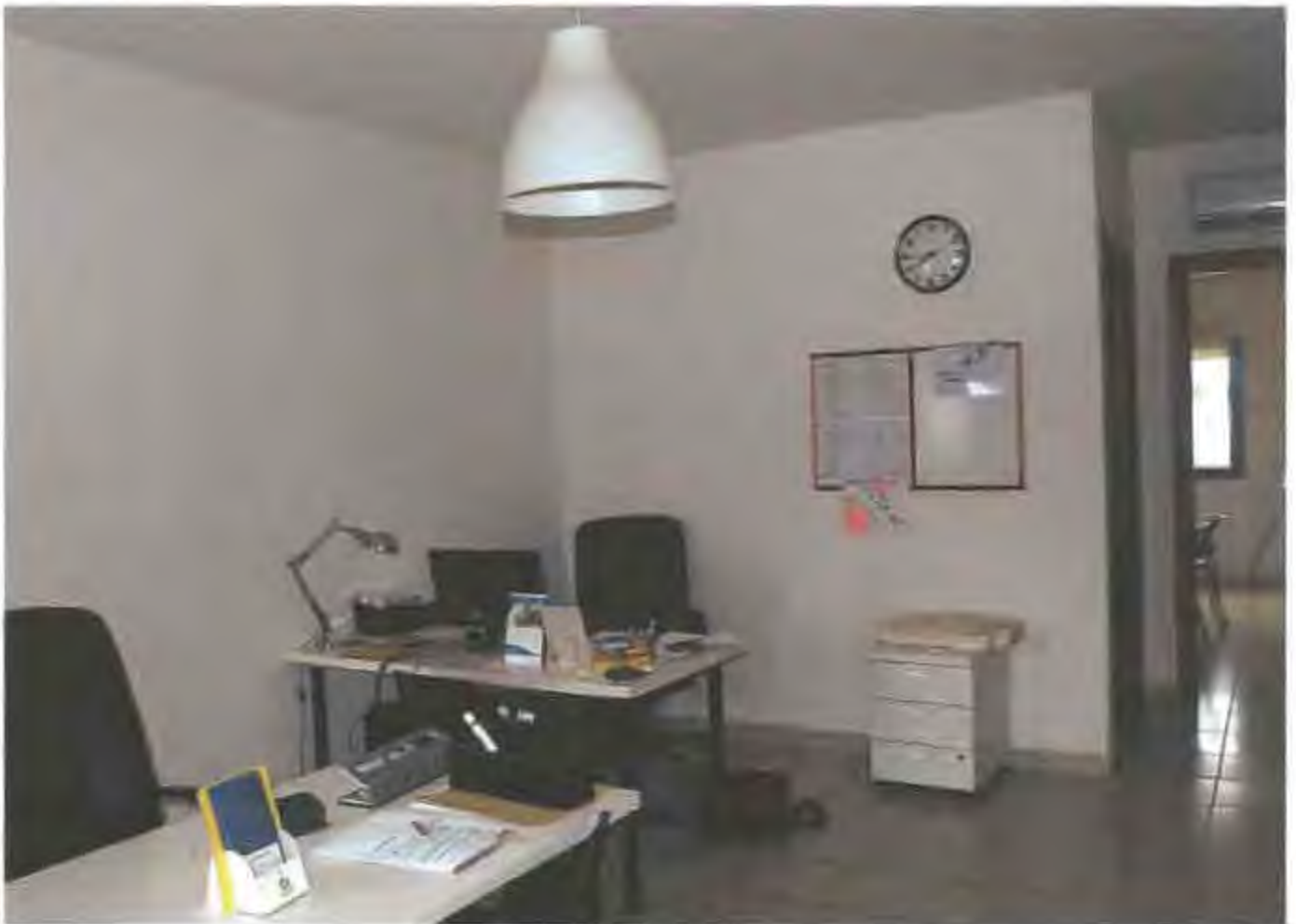
PIANO SECONDO
R = 3,00

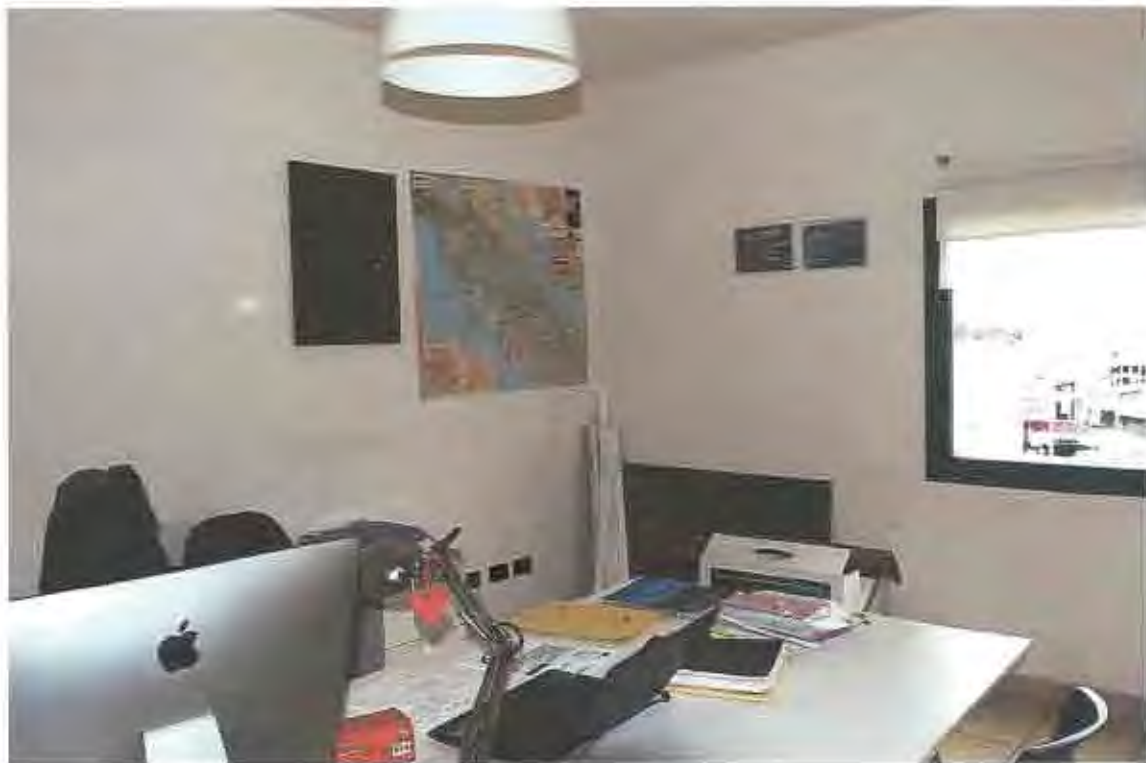
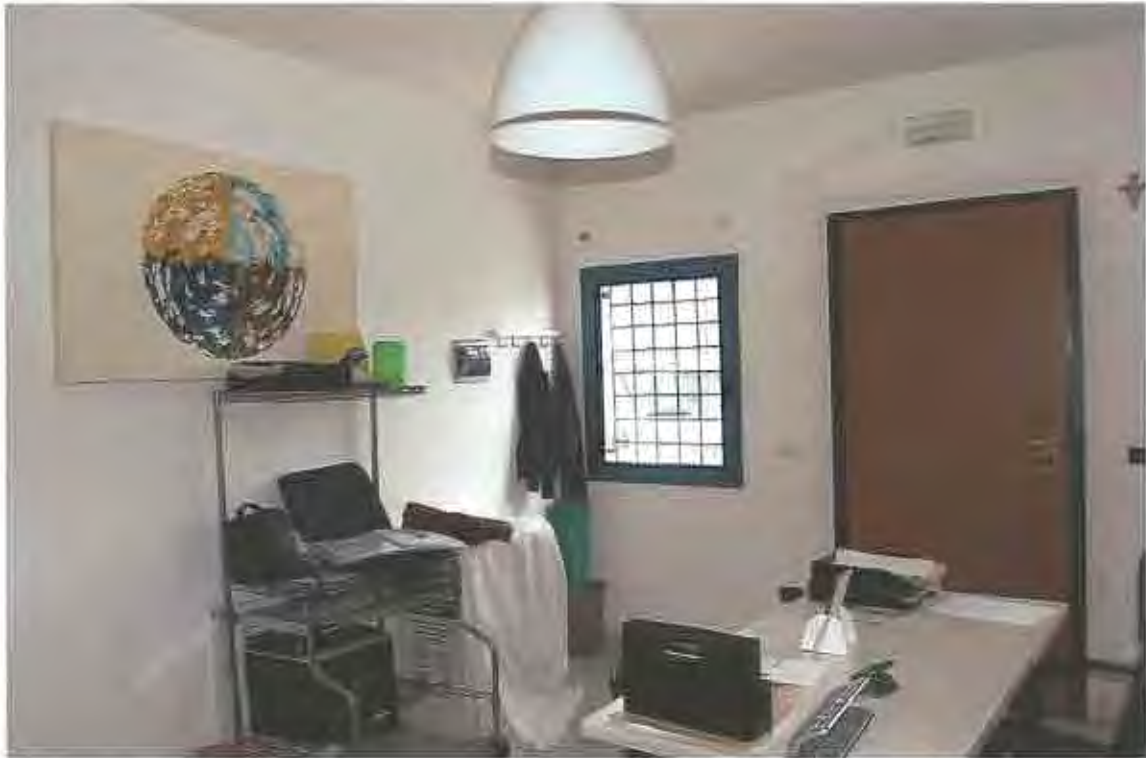


Agg. 10/01/2011
10/01/2011
147
EU





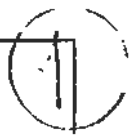








LOTTO N. 21



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

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

VIA BARTOCCI A.

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 118

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 637

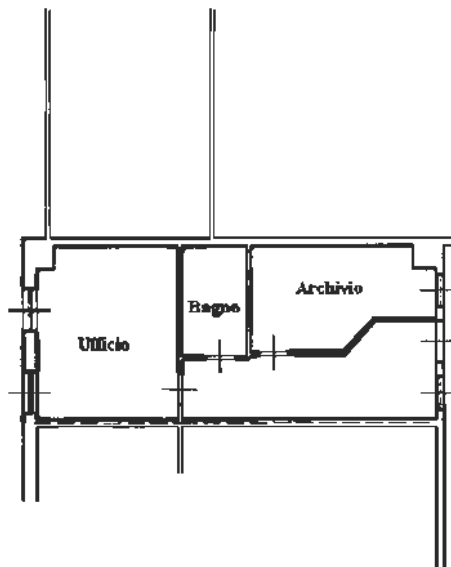
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 118 >
VIA ALDO BARTOCCI piano: 2.

PIANO SECONDO

H=3.00



Ultima Planimetria in atti



CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 637

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: Foglio: 101

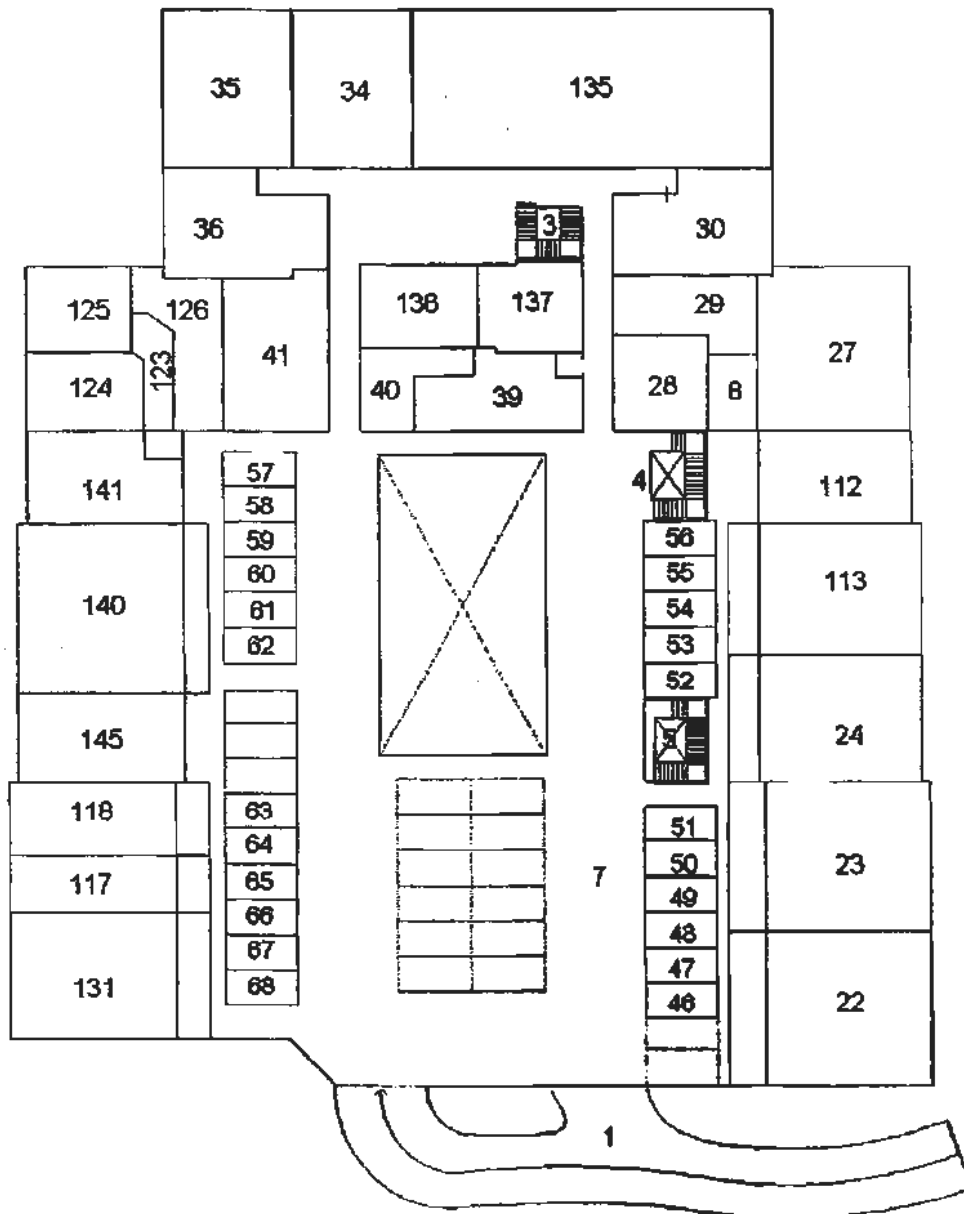
Particella: 617

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

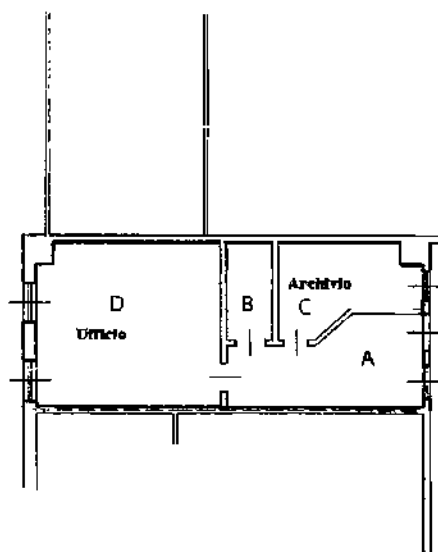
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (0117) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 118



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2009 (duemilanove) il giorno 02 del mese di Dicembre in Terni, con la presente scrittura privata redatta in triplice originale, a valere ad ogni effetto di legge,

tra le parti:

Premesso

....., di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

-atto di acquisto

rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del

Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

-atto di acquisto

(rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci

di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale-commerciale, direzionale per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio. Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)

DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)

DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)

DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società
- ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara che la porzione di immobile suindicata sarà destinata all'esercizio professionale della propria attività di consulenza alle imprese in materia di sicurezza ed ambiente, attività che comporta contatti diretti con il pubblico e non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

... concede in locazione alla società ...
che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

porzione di immobile destinata ad uso ufficio per l'attività svolta dalla conduttrice, come indicato in premessa, posta al piano secondo avente una consistenza pari a circa mq. 55, costituita da n. 4 locali, come da piantina allegata sub. 118 Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune, è distinta al foglio 101, particella 617 subalterno 118, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovo classamento:
DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato pari ad euro 6.000,00 (seimila/00) annui oltre iva, da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate, ciascuna di importo pari ad euro 500,00 (cinquecento/00) oltre iva.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni

mese, esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario intestato alla _____ presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Marsciano (PG) IBAN IT 26M0103038510000000728806. A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato;

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/12/2009.

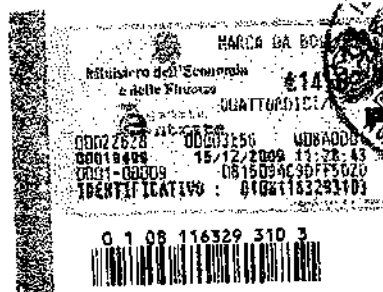
Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone di locazione verrà aggiornato a decorrere del sesto anno in accordo tra le parti.



Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 3.000,00 (tremila/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni.

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali, di averli trovati adatti alle proprie esigenze ed uso e viene immessa nella piena disponibilità dei locali a partire dalla data odierna.

Articolo 9

La parti concordano che dal 01.12.2009 passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri e le spese condominiali, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio.

Resta inteso che gli oneri e le spese condominiali relativi a periodi antecedenti alla suddetta data saranno a totale carico della parte locatrice.

Articolo 10

Restano a carico della parte locatrice le opere e degli interventi di straordinaria manutenzione, nei termini di cui all'art.1576 del cod. civ.. Le riparazioni di cui all'art.1609 del cod. civ. sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti e ai servizi.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza

danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 14

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e -nel caso- nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 15

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 16

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 17

Le spese di bollo del presente contratto sono a carico del conduttore. La registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo, avverranno a cura della parte locatrice con l'obbligo per la conduttrice di rimborsargli il 50% dell'importo speso per provvedere a detto adempimento.

La parte locatrice sottoporrà questo ed i successivi e/o connessi/previsti atti (anche di stima) al Comune per quanto di ragione e se necessario.

Articolo 18

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223 convertito, con modificazioni, dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A.

Articolo 19

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 20

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 02/12/2009.

Il presente contratto si compone di n° 9 (nove) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 3, 5, 7, 10 e 19, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

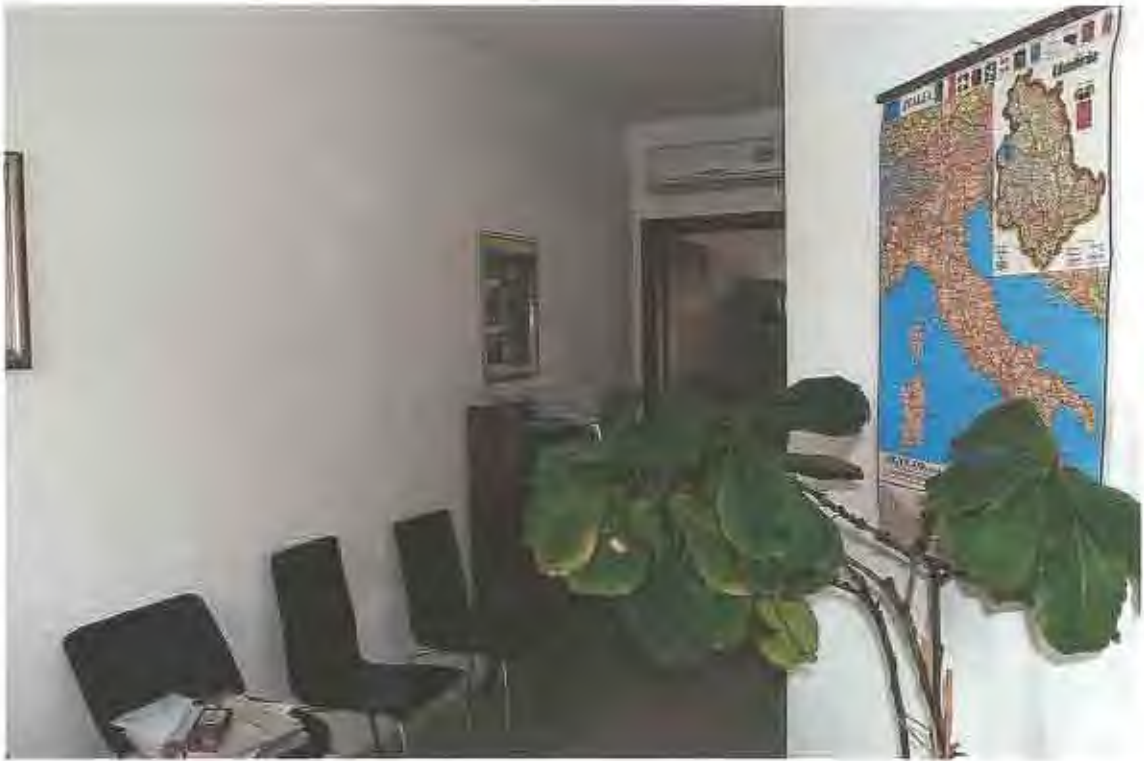
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€14,62
QUATTRODICI/62

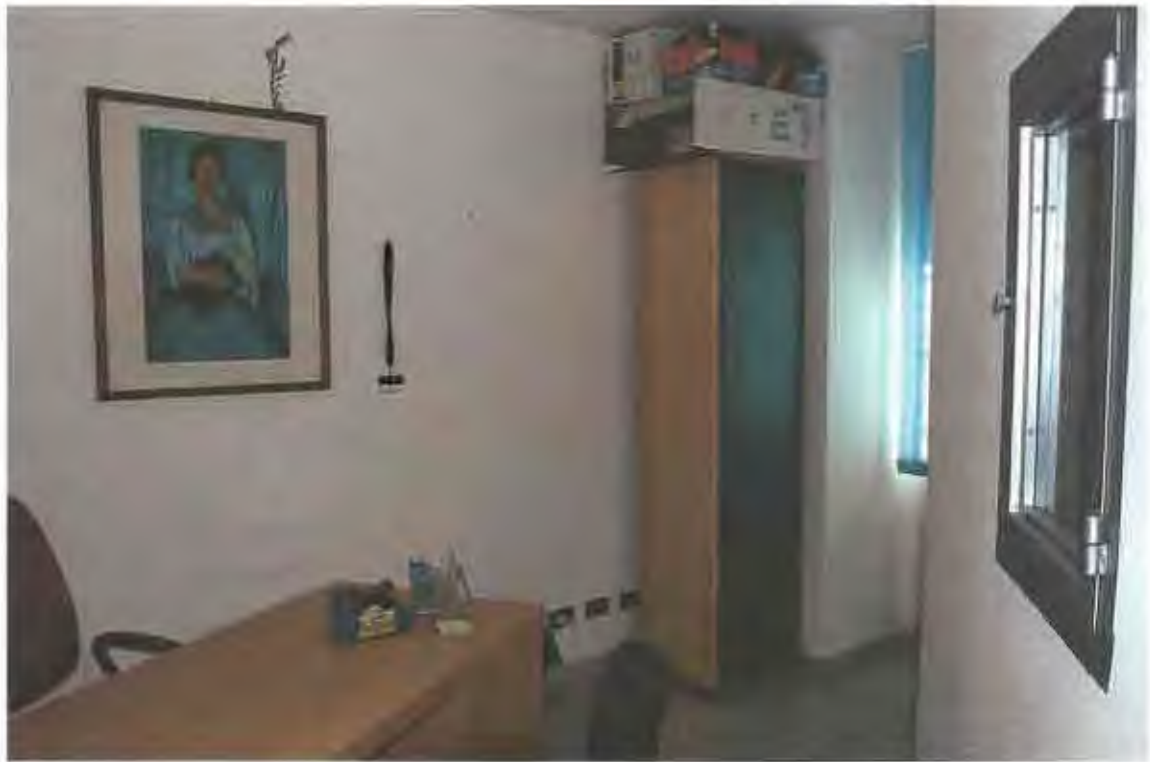
AGENZIA DELLE ENTRATE DI TERNI
ATTO REGISTRATO IL 21 DIC. 2009
AL N° 178 MOD. III
ESATTI € 89,00
L'IMPIEGATO ADDETTO ALLO SPORTELLI

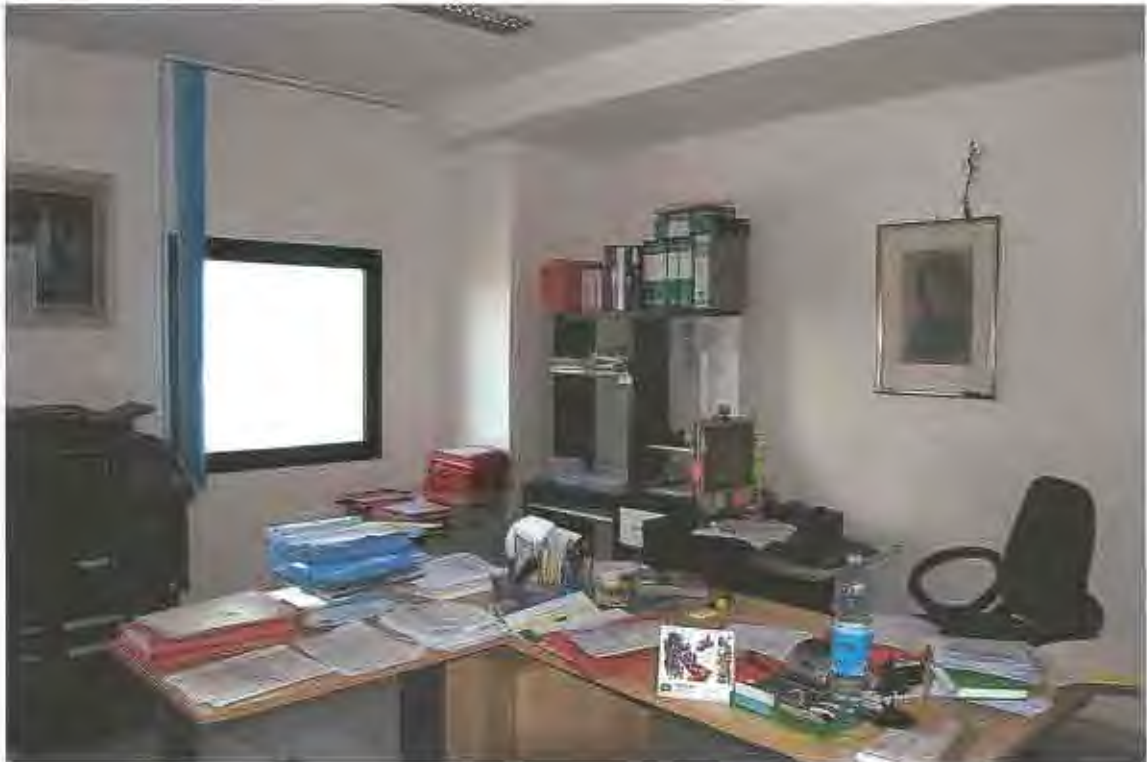
0 1 08 116329 309 11

9









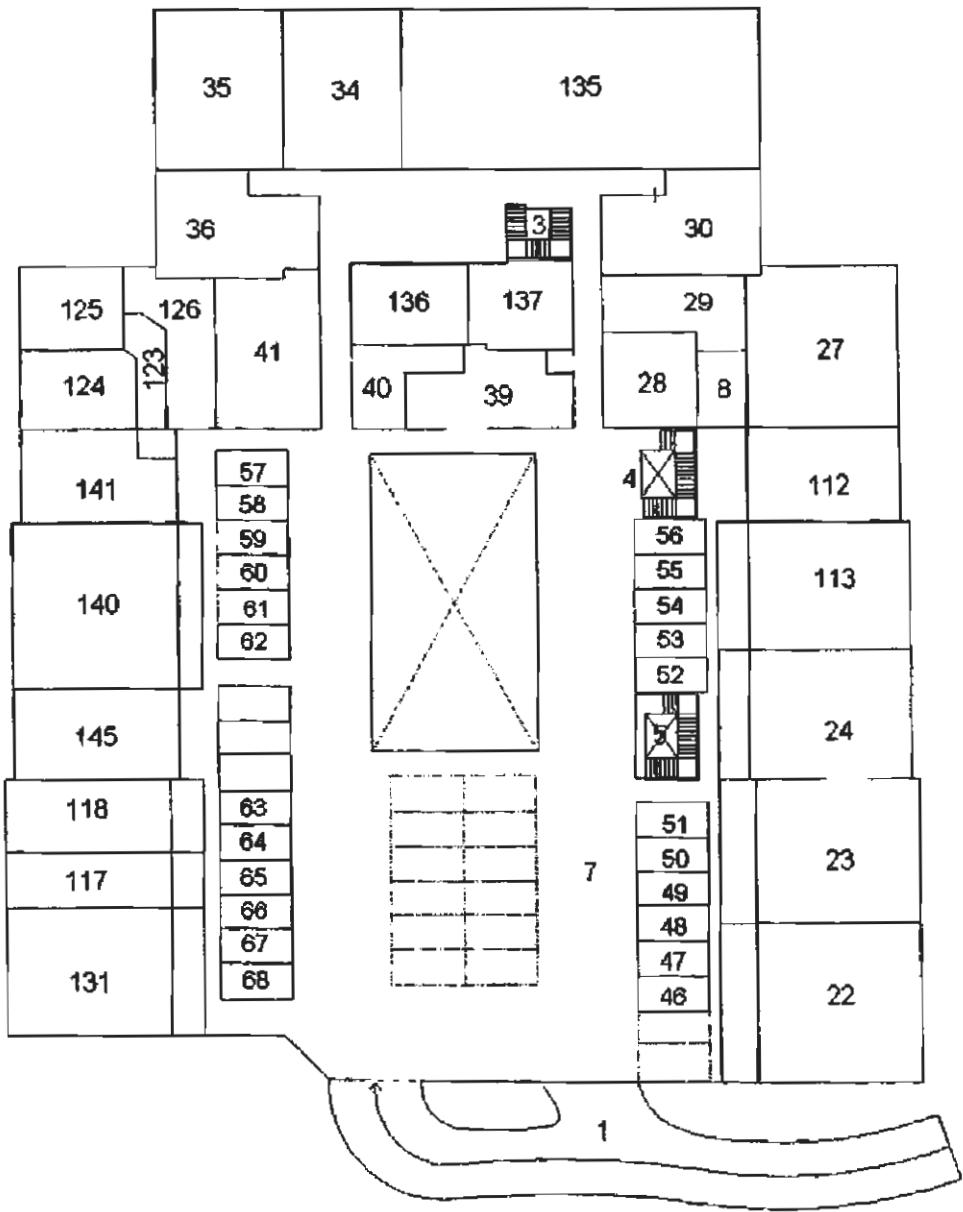


LOTTO N. 22

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

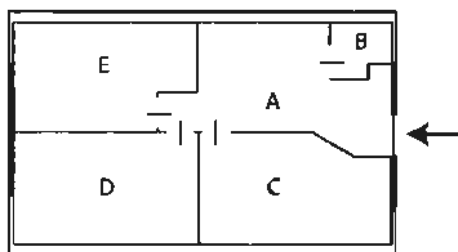
data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
pagina 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



SOL: Elaborato planimetrico - Particella: 617 - Foglio: 101 - Comune di Terni (LI) - Data: 27/09/2016 - Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 145 (GIÀ LASTRICO SOLARE SUB 119)

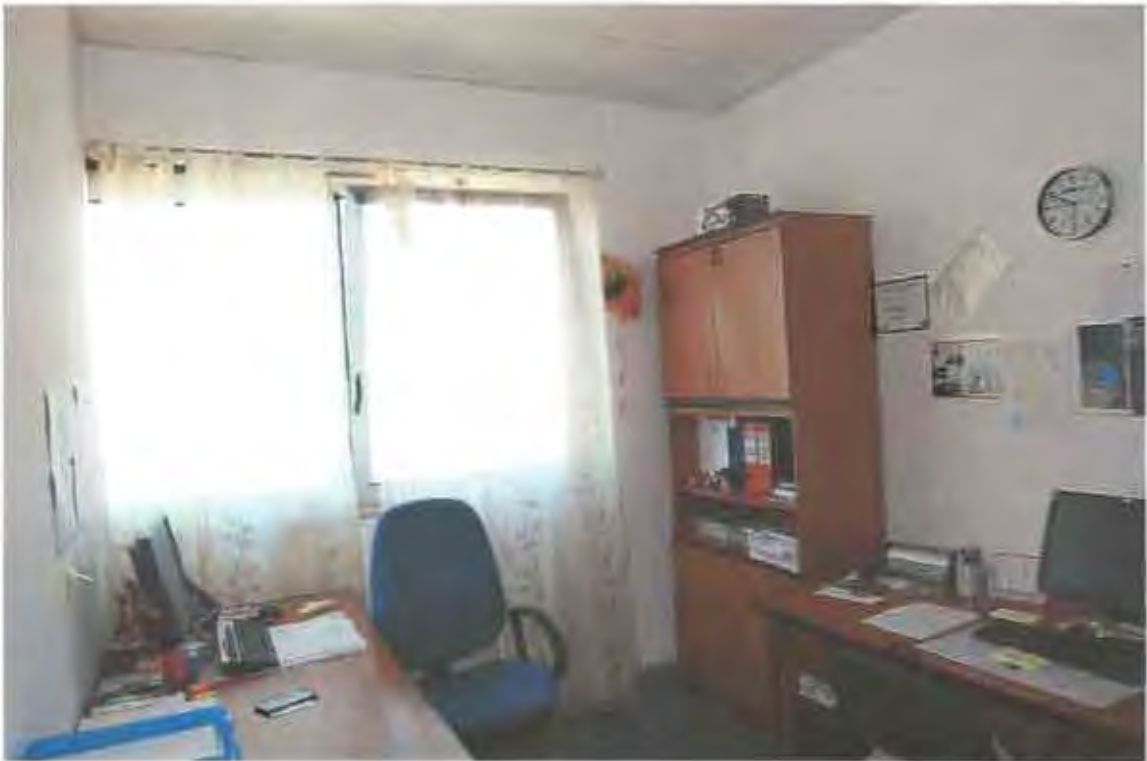


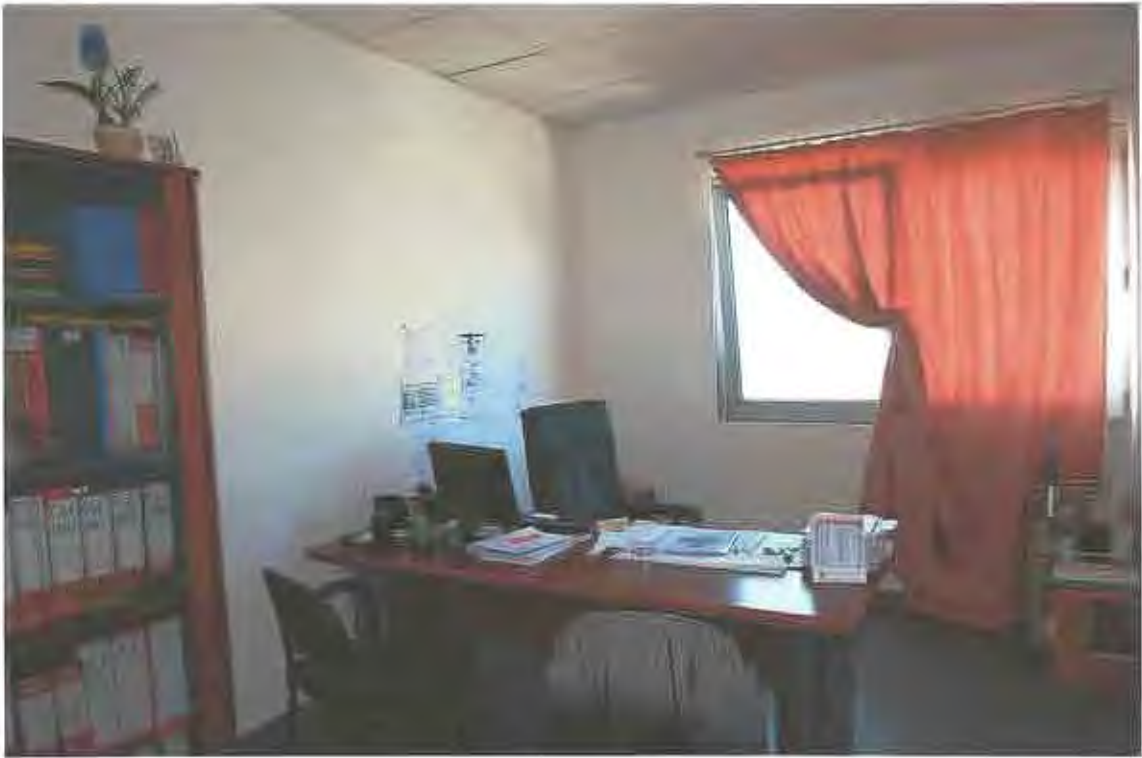
SECONDO PIANO



1:200









LOTTO N. 23

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

Dichiarazione protocollo n. TR0031628 del 03/03/2010

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 122

Compilata da:
FORMICETTI FEDERICO

Iscritto all'albo:
Geometri

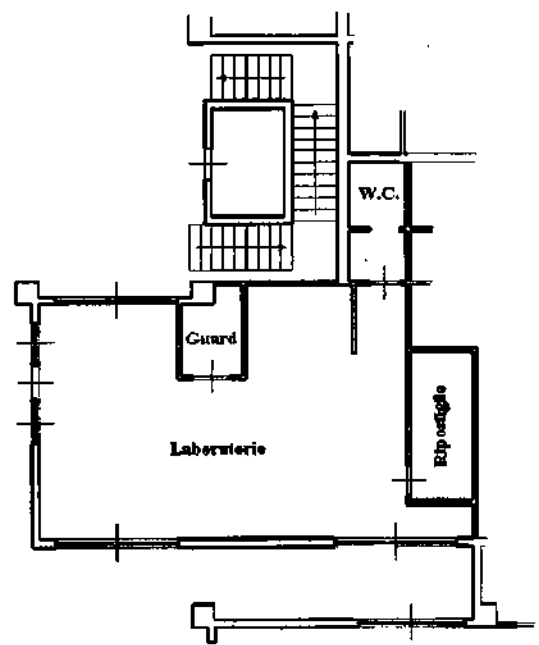
Prov. Terni

N. 832

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 122 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: I;

PIANO TERRA
H = 4.00



Ultima Planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Terni**

N. 832

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di **Terni**

Protocollo n. **TR0037755** del **20/05/2016**

Sezione: **Foglio: 101**

Particella: **617**

Tipo Mappale n. **del**

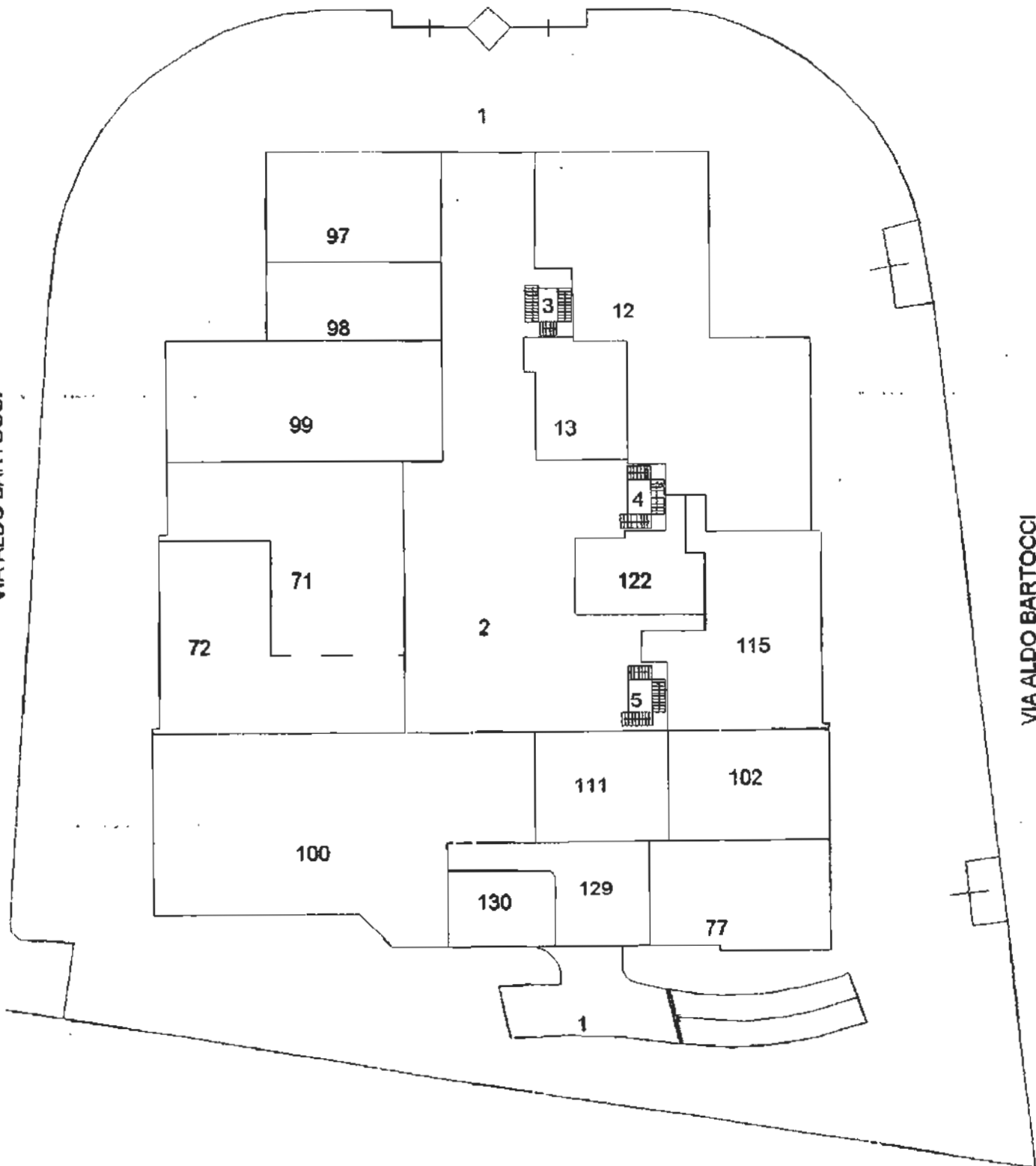
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala **1 : 500**

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI



Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

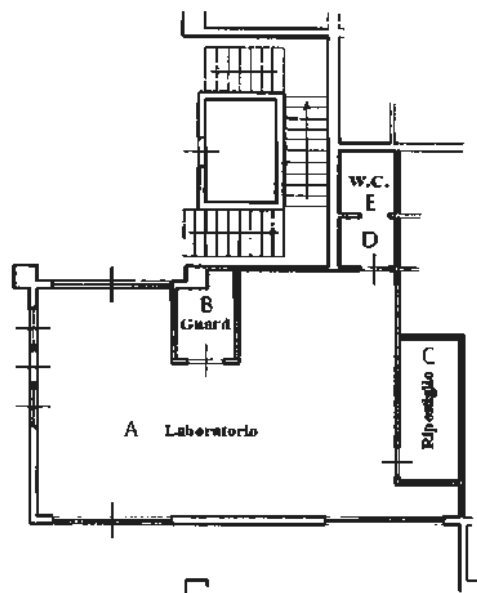
Scheda 1 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (61177) - Foglio: 101 - Particella: 617 - Elaborato planimetrico n. 832

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 122



h=3.05 mt



PIANO TERRA

1:200

€ 539,00 + IVA

4

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
(Legge 27 luglio 1978 n. 392)

* * *

L'anno 2009 (duemilanove) il giorno 9 del mese di settembre in Terni, con la

Premesso

è seguito anche indicata quale parte locatrice o, per
brevità, è titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P.
del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, Via Bartocci, 10-12 in
forza degli atti:

C?



competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n. TR0072975 del 10.11.2005

- **Variazione** per nuovo classamento: DIA del 26/09/2005 prot. 158494, DIA del 15/11/2005 prot. 189455, DIA del 15/03/2007 prot. 0066010 e DIA del 19/07/2007 prot. 127653
- In considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- La conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- La conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

..... concede in locazione alla ditta "....." che riceve in locazione l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, Via Bartocci 10, e precisamente:

- porzione di immobile destinato ad uso commerciale, posto al piano terra, lato piazzetta interna con numero civico 10/9, il tutto come meglio risulta individuato con contorno in colore verde nella pianta che senza impegno di misura, viene allegata, previa sottoscrizione delle parti, al presente contratto divenendone parte integrante e sostanziale.

- Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101, particelle n. 467 e 534, censita al foglio 101, particella 617, sub 103 (essendo il sub 103 in corso di ridefinizione, la parte interessata alla locazione nell'ambito del sub 103 è quella evidenziata nella planimetria e che costituisce allegato del presente contratto), così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni di cui al prot. n° TR 0084984 del 09/12/2004 e successiva variazione per nuovo classamento: DIA del 26/09/2005 prot. 158494, DIA de 15/11/2005 prot. 189455, DIA del 15/03/2007 prot. 0066010 e DIA del 19/07/2007 prot. 127653

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato pari ad € 7.200,00 oltre I.V.A., da corrispondersi in n.12 rate mensili anticipate di € 600,00 (seicento/00) oltre I.V.A..

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario n° 728806 - ABI 01030 - CAB 38510; IBAN IT 26 M 01030 38510 000000728806 intestato presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Marsciano (PG). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato;

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6+6 (sei più sei), a partire dal 01/10/2009. Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere

dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone di locazione verrà aggiornato, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

Gli immobili oggetto del contratto di locazione sono concessi solamente per uso commerciale che importa contatti diretti con il pubblico;

Articolo 7

A garanzia del puntuale pagamento dei canoni suddetti, la parte conduttrice si obbliga a stipulare entro il 30 settembre 2009 una polizza fideiussoria a garanzia di eventuali canoni mensili non pagati, rinnovabile di anno in anno, a favore della parte locatrice.

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data indicata nell'articolo 4. Contestualmente il conduttore si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dal locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spese di cui all'art.8 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione, ivi compresa la sostituzione per vetustà delle attrezzature.

Articolo 11

Tutte le spese per gli allacciamenti e le relative utenze, sono a carico esclusivo del conduttore.

Articolo 12

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 13

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 15

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio

dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Articolo 16

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e -nel caso- nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 17

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 18

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed i _____, riconoscendone la

validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 19

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per la registrazione del presente contratto nonché quelle relative alle annualità successive sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

La parte locatrice sottoporrà questo ed i successivi e/o connessi/previsti atti (anche di stima) al Comune per quanto di ragione e se necessario.

Articolo 20

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 21

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 22

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti od emanande ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

In ottemperanza al D.Lgs. 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 9 settembre 2009.



Il presente contratto si compone di n° 10 (dieci) pagine.

La parte locatrice:

[Handwritten signature and scribbles]

La parte conduttrice:

[Handwritten signature and scribbles]

[Vertical handwritten notes]

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza e specificatamente gli articoli 1,2,3,4,8,9,10,12,13,14,15,16,17,18,20, 21 e 22, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

La parte locatrice:

[Handwritten signature and scribbles]

La parte conduttrice:

[Handwritten signature and scribbles]

AGENZIA DELLE ENTRATE INTERNA

[Handwritten numbers]

20813

72/03

IL RACCOMANDO ADESSO ADESSO



IL F. [Signature]

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

Dichiarazione protocollo n. **139794** del
Planimetria di U.I.U. in Comune di Terni
VIA ALDO BASTOCCI

02/07/2008
civ. 10-12

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 116

Compilata da:
LOMORO RICCARDO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

8. 517

Fog. n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=4.00



Prodotto e
autografo
dal Geom. Riccardo Lomoro

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di TERNI



PROROGA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La proroga del contratto di locazione è stipulata e resa efficace in data 01/10/2015.

Il presente accordo di proroga è relativo ad un precedente contratto di locazione stipulato, tra le parti sopra descritte, a Terni il 09/09/2009 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni il 01/10/2009 al n. 20813. Le parti accettano di estendere i termini di detto contratto di locazione per un periodo di 6 (sei) anni ad iniziare dal 01/10/2015. Alla sua naturale scadenza la presente proroga si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo (6 anni), alle stesse condizioni attuali, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Durante i termini così stabiliti, la locataria sarà tenuta a corrispondere alla società il canone:

- pari ad € 639,04 (euroseicentotrentanove/04) oltre I.V.A. mensili per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2015.
- pari ad € 539,00 (eurocinquecentotrentanove/00) oltre I.V.A. mensili dal 01/01/2016 al 31/12/2016 per un importo di € 6.468,00 (euroseimilaquattrocentosessantotto/00) oltre I.V.A. annuali.
- e a partire dal secondo anno € 639,00 (euroseicentotrentanove/00) oltre I.V.A. mensili per un importo di € 7.668,00 (eurosettemilaseicentosessantotto/00) oltre I.V.A. annuali.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530 a favore della società presso la CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO ag. di Via Turati Terni.

Viene altresì stabilito che qualsiasi altra disposizione del contratto di locazione debba proseguire durante tali rinnovati termini così come ivi stabilito.

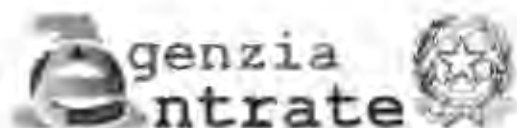
Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 01/10/2015.

Il presente contratto si compone di n° 1 (una) pagina.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

11/11/11

**SERVIZIO TELEMATICO INTERNET****RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE**

Ufficio territoriale di DPTR UT TERNI

In data 15/02/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 16021535142412063 - 000001 la comunicazione di
proroga di un contratto di locazione fino alla data 30/09/2021,
presentata da 06037311005

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

-registrato presso l'ufficio TERNI

-anno 2009 serie 3 n. 20813

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro) Imposta di registro 67,00 Imposta di
bollo 0,00

Sanzioni registro 2,60 Sanzioni bollo 0,00

Interessi 0,10

Codice di riscontro del documento:

93A87BE8F5F9EC153228AA8F384F499CEE0BB734

Codice di riscontro della presente ricevuta:

146803F8B3ADF8F95D55C88BED9FA3E98B153954

Li, 15/02/2016

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001









TORNI
UFFICIO S.U.A.P.



COMUNE di TERNI
Sportello Unico Attività Produttive



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. **0227292** del 17/12/2009 ore 15:06

Tel. 010.010.009

Documento P - Registro: Partenza

Riferimento a nota N. 196804 in data 02/11/09 Codice Istanza SUAP N. 2410
Protocollo N. _____ (da citare nella risposta) Allegati N. _____

OGGETTO: *Istanza SUAP Ditta LO STILE DI ANNA per un intervento di ristrutturazione con opere per cambio di dest. uso da commercio all'ingrosso a lab. artigiano di parrucchiera in Via Bartocci*

Terni, 17 DIC. 2009

Spett.le
LO STILE DI ANNA
c/o _____



Vista l'istanza in oggetto, presentata con procedimento mediante autocertificazione per "impianto a struttura semplice" (di cui alla DGR 750/2001);

Preso atto delle autocertificazioni prodotte dal richiedente e dal tecnico incaricato in ordine alla conformità urbanistico-edilizia, si comunica che l'insediamento deve intendersi autorizzato ai sensi dell'art. 6, comma 6 del D.P.R. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/00.

Pertanto si restituiscono le copie della D.I.A. e degli elaborati a corredo facendo presente che gli stessi costituiscono titolo abilitativo edilizio.

In particolare si evidenzia che l'esercizio dell'attività è subordinato all'attivazione dei seguenti procedimenti e/o adempimenti:

- 1) Certificato di agibilità;
- 2) Denuncia di accatastamento.



MODELLO
D.I.A.
2008

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
Prot. **0196804** del 02/11/2009 ore 14:01
Tit. 010.010.009
Documento P - Registro: Arrivo

Data di presentazione

PRESENTARE IN DUPLICE COPIA

AL COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO URBANISTICA, EDILIZIA

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

- DIA INTERVENTO NON RICONDUCIBILE ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART. 7 (attività edilizia senza titolo abilitativo) E DI CUI ALL'ART. 13 (interventi subordinati a permesso di costruire) DELLA L.R. 01/2004;
- PP INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da piano attuativo o dal PRG ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- VRP VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE già rilasciato che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non riconducibile all'elenco di cui all'art. 13 della L.R. 1/04 (art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1) e s.m.i.;
- PA OPERE DI CUI ALL'ART. 9, COMMA 1, DELLA L. 122/89, che non comportano deroga agli strumenti urbanistici (art. 20, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1).
- BA ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (limitatamente nei casi previsti nell'art. 20, comma 1, lett. d) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- IS IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI DI MODESTE DIMENSIONI AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI O DELLE ATTIVITÀ DI TIPO RICETTIVO O AGRITURISTICO, che non comportano nuove volumetrie urbanistiche (art. 20, comma 1, lett. e) della L.R. 18/02/2004, n. 1)
- IT INSTALLAZIONE O REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI E CHE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NON RIENTRANO TRA GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 20, comma 1, lett. f) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
- RC INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 comma 1° lett. g) DELLA L.R. 01/2004 PER RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE, disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente e dal R.E.C.; prot. n. 196804 del 02/11/09
- VRD VARIANTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ (art. 20 comma 1° lett. b) L.R. 1/2004 e s.m.i.
- MU VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO O DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE SENZA OPERE EDILIZIE (art. 33, comma IV, L.R. 18/02/2004, n. 1);
- DIA-S DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ A SANATORIA (ART. 17 commi 1° e 4° L.R. 21/2004)
 - Sussistenti atti repressivi
 - Non sussistenti atti repressivi

COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Conservato all'ufficio
Dirigente
Responsabile del procedimento
Forgie
Pratica n°
2410
prev. in data:

NOTE
Elaborato allegato alla D.I.A.
COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Elaborato allegato alla D.I.A.
COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA

Il Sottoscritto: **LO STICE DI ANNA**

Residente a **TERNI** Via **BARTOCCI** n. **10/9**

Codice Fiscale:

Tel. E-mail:@.....

avente titolo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 01/2004, in qualità di (1) **AUTORIZZATO DEL PROPRIETARIO**

dell'immobile situato nel Comune di Terni, via **BARTOCCI 10/9**

foglio catastale n. **101** particelle nn **617 SUB 115**

PRESENTA
ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 01/2004
DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'
PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

RISERVA EDILIZIA CON OPERE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA CANTIERE ALL'INNESTO A CARATTERI ABBIGLIATO DI PARAPORTICOLA

A tal fine, e per l'approvazione ai sensi di legge e del vigente Regolamento Edilizio, allega in duplice copia il progetto, redatto dal Ing./Arch./Geom. Federico Formichetti iscritto con il n° 832 all'Ordine/Albo degli/dei Geometri della Provincia di Terni C.F.n° FRNFRGGAR13L117A, con studio in Terni via Redipuglia, 6 tel. n° 0744.275151 Email: geom@calice.it e tutta la documentazione necessaria come individuata dal progettista nell'elenco riepilogativo dei documenti allegati a comoda della presente domanda riportato nella pagina successiva e nell'allegata autocertificazione all. n. 1 al mod. D.I.A..

IL SOTTOSCRITTO INOLTRE,

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28712/2000,

DICHIARA:

- 1) che ha titolo alla presentazione della D.I.A. in quanto (1) DUTORATO DAL PROPRIETARIO
- 2) che sull'area e/o sull'edificio relativi alla presente D.I.A.
 - non sono state realizzate opere sprovviste di titolo abilitativi edilizio;
 - sono state realizzate opere abusive per le quali è stata presentata domanda di condono n. in data
- 3) che l'area asservita a scopo edificatorio (in base all'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria) all'intervento oggetto della presente D.I.A. non è stata già utilizzata allo stesso scopo per precedenti interventi;
- 4) che l'area e/o l'immobile oggetto della presente D.I.A. è/non è (2) interessata da titoli abilitativi edilizi validi alla data odierna; (in caso affermativo indicare gli estremi
- 5) che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 21, comma 2, della L.R. 18/02/2004, n. 1, per le opere oggetto della presente D.I.A. è stato nominato DIRETTORE DEI LAVORI il Geom./Ing./Arch. con studio in Via Il quale provvederà, con separato atto, alla comunicazione di effettivo inizio dei lavori, all'indicazione dell'impresa esecutrice ed ai relativi obblighi informativi di cui all'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 494/96 e s.m.i.

PARTE DA COMPILARE ESCLUSIVAMENTE NEL CASO DI D.I.A. IN SANATORIA

- 6) CHE LE OPERE OGGETTO DI DIA IN SANATORIA SONO STATE REALIZZATE NEL PERIODO DAL AL
- 7) che per le opere oggetto della presente sanatoria SONO/ NON SONO (2) stati emessi atti repressivi (ordinanze sospensione lavori, ordinanze ingiunzioni al ripristino)
- 8) il sottoscritto dichiara di essere consapevole che nel caso di intervento eseguito su immobile sito in zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale, l'A.C. applicherà il disposto dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. in base al quale dovrà ordinare la rimissione in pristino a spese del trasgressore o applicare l'indennità pecuniaria risarcitoria.



Dichiara, infine, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

(luogo, data)

Terni, 1

Il dichiarante

[Handwritten signature]

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/00, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante.

COMUNE DI TERNI

DITTA: LO STILE DI ANNA

Amm.re/Tito.re:

Sede in: TERNI - VIA BARTOCCI, 10/9 P.IVA 01425120555

Ubicazione Interv.: VIA BARTOCCI, 10/9

QUADRO RIEPILOGATIVO
TECNICO-GIURIDICO



**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON OPERE
PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA
COMMERCIO ALL'INGROSSO A
LABORATORIO ARTIGIANO DI
PARRUCCHIERIA**

ANNO
2009



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Elaborato allegato alla D.I.A.
prot. n. 19604 del 21/10/09

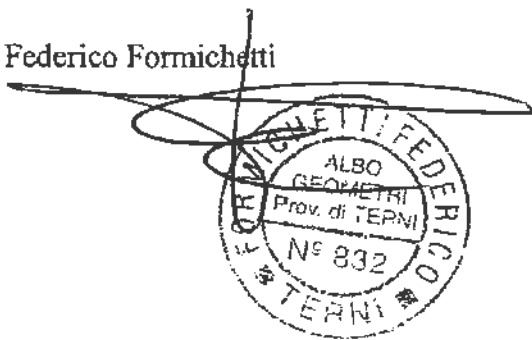
1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto d'istanza riguarda la ristrutturazione edilizia per il cambio di destinazione d'uso di un locale attualmente destinato a Commercio all'ingrosso in laboratorio artigiano per parrucchiera. La porzione immobiliare è allocata all'interno del compendio produttivo commerciale di via Bartocci,10, meglio identificato come complesso "Picchio Sirio"

In dettaglio, oltre al cambio di destinazione d'uso, le opere interne riguardano la realizzazione di un vano da destinare a ripostiglio e l'adeguamento dell'impianto di climatizzazione per il ricambio d'aria. Altre opere sono da definirsi complementari d'arredo all'attività.

Il locale allo stato attuale risulta assentito dall'autorizzazione SUAP n° 14186 del 04/08/09.

Il Tecnico: Geom. Federico Formichetti



COMUNE DI TERNI

DITTA: LO STILE DI ANNA

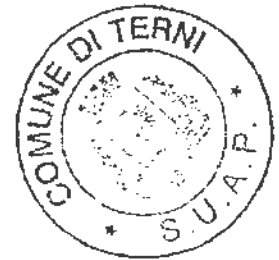
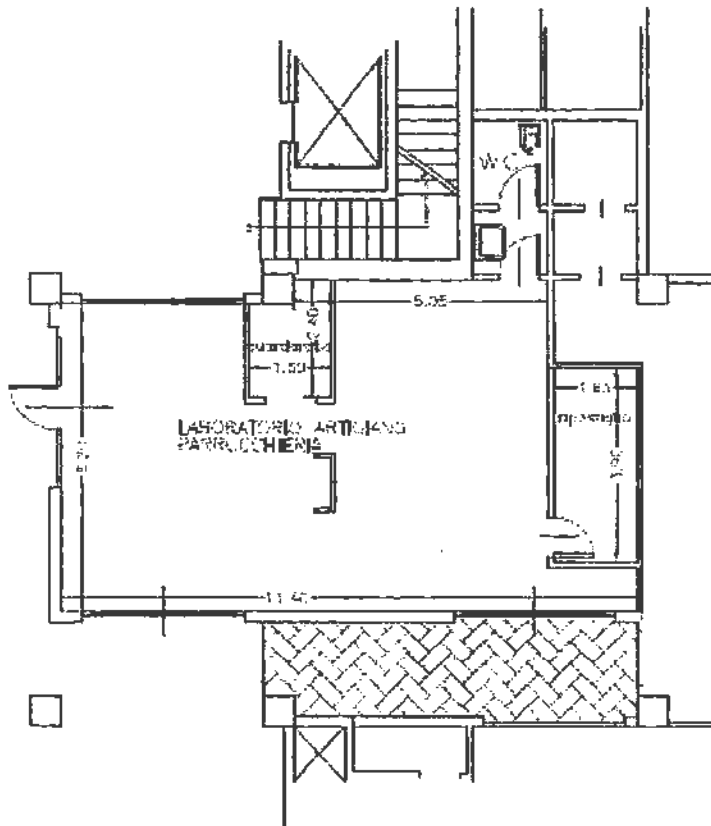
Amm.re/Tito.re:

Sede in: TERNI - VIA BARTOCCI, 10/9 P.IVA 01425120555

Ubicazione Interv.: VIA BARTOCCI, 10/9

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON OPERE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE
D'USO DA COMMERCIO ALL'INGROSSO A LABORATORIO ARTIGIANO DI
PARRUCCHIERIA



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Elaborato allegato alla D.I.A.
prot. n° 196806 del 26/10/08



SUPERFICIE PERTINENTE LORDA MQ 82,00

Superficie coperta esistente= progetto: 82,00 mq.

Tabellare: L =Primaria: 0,95€/mq. (-20%) =Secondaria: 0,39€/mq. (-20%)

"Urbanizzazione primaria"	€ 62,32
"Urbanizzazione secondaria"	€ 25,58
"Diritti segreteria"	€ 36,15
TOTALE DA VERSARE	€ 124,05

Il Tecnico: Geom. Federico Formichetti



LOTTO N. 24

Dichiarazione protocollo n. TR0106481 del 17/09/2012

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

VIA ALDO BARTOCCI

civ. 10-12

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 129

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

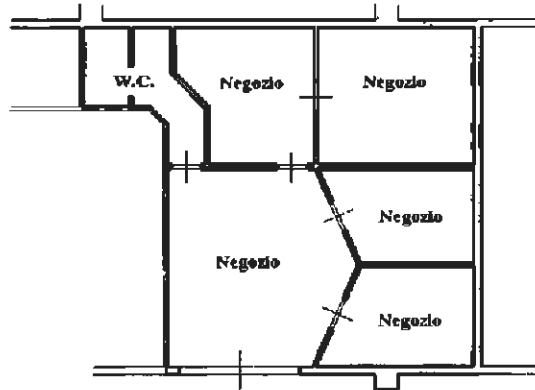
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H = 4.00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno: 129 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: T.

Ultima Planimetria in atti



(2)

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

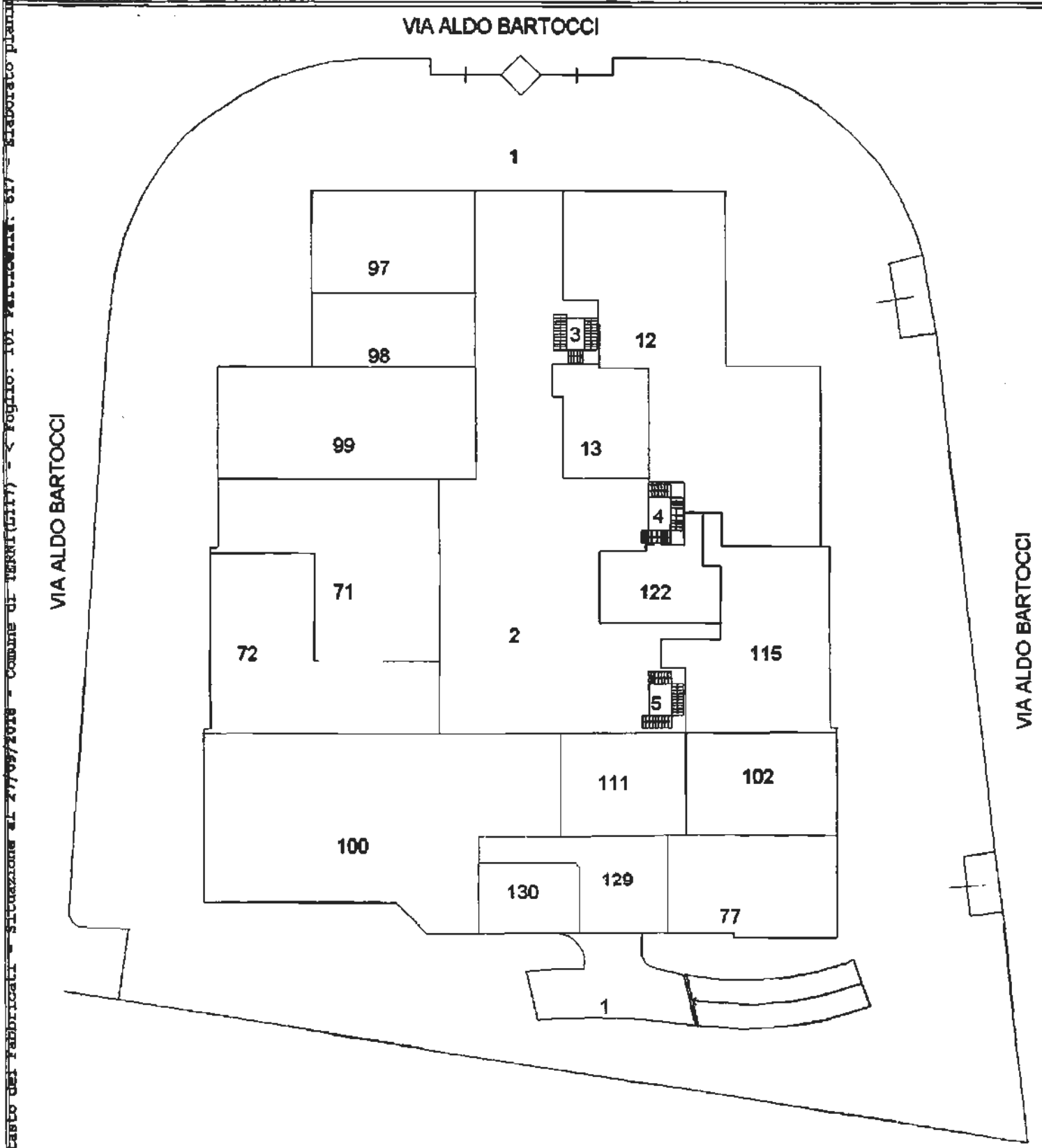
Prov. Terni N. 832

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: Foglio: 101 Particella: 017 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (GR) - Foglio: 101 Particella: 017 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 129



h=3.00 mt



PIANO TERRA

1:200



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2014 (due mila quattrocento) il giorno 13 (tredici) del mese di giugno
in Terni con la presente scrittura privata redatta in duplice copia

... rep. 33/49 del 18.1.1997 al ministero del
Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

- atto di acquisto ... (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio
Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la
certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle
aree da destinare ad insediamenti produttivi approvato con delibera del
C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune
di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata
il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni - Direzione Assetto del
Territorio - Edilizia - in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al
prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente
dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la
normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e
sostanziale di questo atto;



Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:

- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, "....." è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società "....." ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

"....." concede in locazione alla società "....." che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in Via Bartocci 10 - località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, al piano terra ed identificato al N.C.E.U. di Terni con foglio 101, particella 617, sub 129 categoria catastale C/1 Rendita Catastale Euro 1.532,02. Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)

- DIA del 04/08/2009 prot. 141616 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 7.200,00 (Euro Settemiladuecento/00) annue oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 600,00 (Euro Seicento/00) oltre IVA. Tuttavia al solo scopo di partecipare all'avviamento commerciale che la parte conduttrice effettuerà nei locali a lui locali, il canone verrà così ripartito: dal 01/09/2014 al 31/08/2015 in Euro 6.000,00 (Euro Seimila/00) annue oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 500,00 (Euro Millecento/00) oltre IVA; dal 01/09/2015 a regime in Euro 7.200,00 (Euro Settemiladuecento/00) annue oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 600,00 (Euro Seicento/00) oltre IVA. Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Cassa di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito pre-autorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/09/2014.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R. È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di Euro 1.000,00 (Euro Mille/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e

qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente cubito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed _____, riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 22

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 13/ 6./2014.

Il presente contratto si compone di n°6 (sei) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi contenuti.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

1.1
1.2
1.3
1.4
1.5
1.6
1.7
1.8
1.9
1.10
1.11
1.12
1.13
1.14
1.15
1.16
1.17
1.18
1.19
1.20
1.21
1.22
1.23
1.24
1.25
1.26
1.27
1.28
1.29
1.30
1.31
1.32
1.33
1.34
1.35
1.36
1.37
1.38
1.39
1.40
1.41
1.42
1.43
1.44
1.45
1.46
1.47
1.48
1.49
1.50
1.51
1.52
1.53
1.54
1.55
1.56
1.57
1.58
1.59
1.60
1.61
1.62
1.63
1.64
1.65
1.66
1.67
1.68
1.69
1.70
1.71
1.72
1.73
1.74
1.75
1.76
1.77
1.78
1.79
1.80
1.81
1.82
1.83
1.84
1.85
1.86
1.87
1.88
1.89
1.90
1.91
1.92
1.93
1.94
1.95
1.96
1.97
1.98
1.99
2.00

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE TERNI
UFFICIO TERRITORIALE TERNI

CT Ugentissima
T
U

REGISTRATO A TERNI IL 4 LUG. 2014
AL N° 2112 MOD. 31
ATT. SPA V. E. 67.00

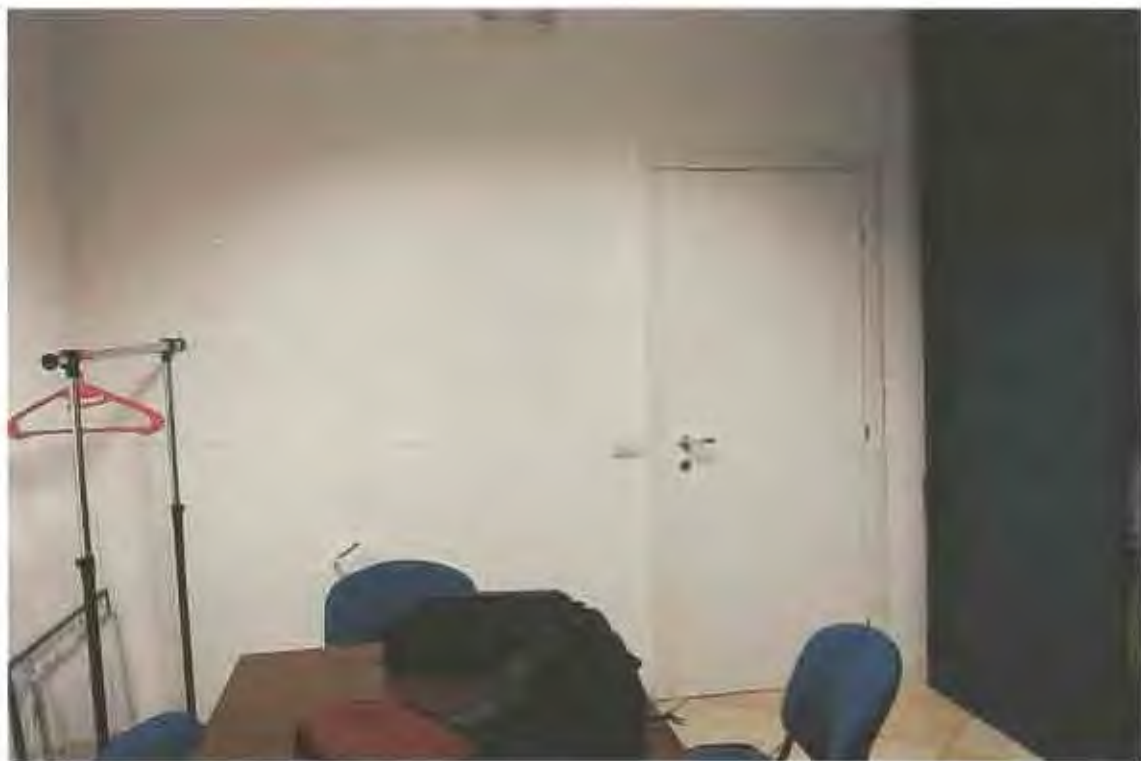
4 LUG. 2014

1.1
1.2
1.3
1.4
1.5
1.6
1.7
1.8
1.9
1.10
1.11
1.12
1.13
1.14
1.15
1.16
1.17
1.18
1.19
1.20
1.21
1.22
1.23
1.24
1.25
1.26
1.27
1.28
1.29
1.30
1.31
1.32
1.33
1.34
1.35
1.36
1.37
1.38
1.39
1.40
1.41
1.42
1.43
1.44
1.45
1.46
1.47
1.48
1.49
1.50
1.51
1.52
1.53
1.54
1.55
1.56
1.57
1.58
1.59
1.60
1.61
1.62
1.63
1.64
1.65
1.66
1.67
1.68
1.69
1.70
1.71
1.72
1.73
1.74
1.75
1.76
1.77
1.78
1.79
1.80
1.81
1.82
1.83
1.84
1.85
1.86
1.87
1.88
1.89
1.90
1.91
1.92
1.93
1.94
1.95
1.96
1.97
1.98
1.99
2.00

P. IL DIRETTORE PROVINCIALE
Dott. ssa Maria Pelorosso
LAURETTO
L. Silberti











LOTTO N. 25



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

Dichiarazione protocollo n. TR0145011 del 13/12/2012

Planimetria di u.l.o. in Comune di Terni

Via Aldo Bartocci

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 111

Compilata da:

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 00637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H=3.00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di Terni (01100) - Foglio 101 Particella 617 - Subalterno 111 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano 2.

Ultima Planimetria in atti

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

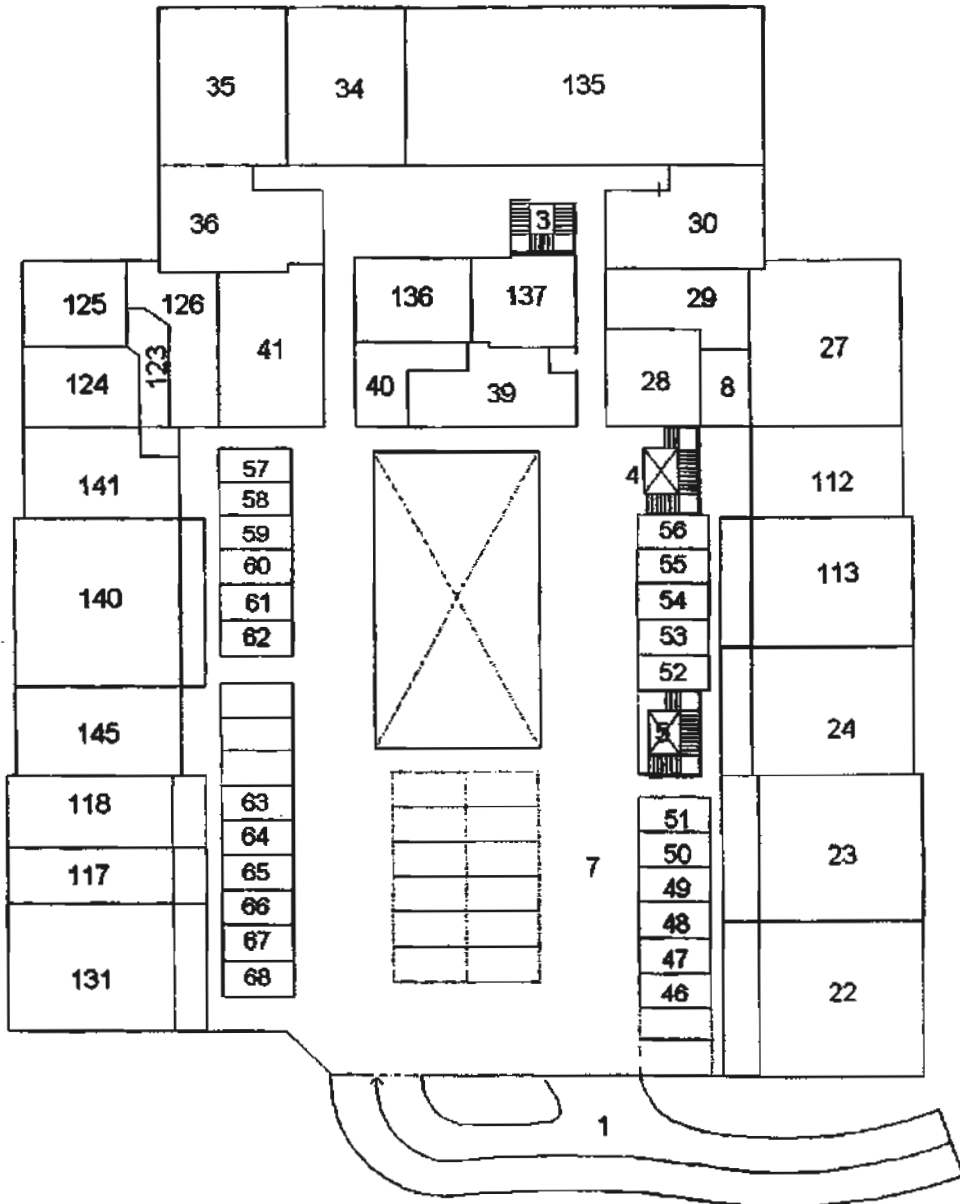
Prov. Terni

N. 637

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni		Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016	
Sezione:	Foglio: 101	Particella: 617	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

Foglia 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI/1) - < foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 131



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale



4

* * *

L'anno 2012 (duemiladodici) il giorno 14 del mese di Dicembre in Terni, con

- atto di acquisto di [redacted] (rep. 33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale registrato a Terni il 4.2.1997 al n. 358 vol. 161)

- atto di acquisto da [redacted] (rep. 14320, racc. ta 5299 per notaio Galliucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot. 97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi* approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n. 57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n. 350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- la [redacted] ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in

precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:

- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, _____ è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società _____ ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

_____ concede in locazione alla società _____, che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, posta al piano secondo avente una consistenza pari a circa mq. 45 circa (quarantacinque).
- Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, subalterno 131, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)



2

- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 450,00 (euroquattrocentocinquanta/00) oltre I.V.A, mensili, per un importo di € 5.400,00 (eurocinquemilaquattrocento/00) oltre I.V.A annuali.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario IBAN IT32Y0103021800000001559533 a favore della _____, presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Spoleto (PG). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/01/2013

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 900,00 (euronovecento/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone;

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a

3

carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 14/12/2012

Il presente contratto si compone di n° 5 (cinque) pagine.

la parte locatrice:

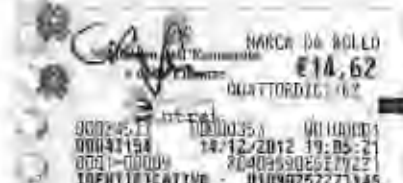
la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i comparenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

Si richiede la registrazione del presente atto con l'imposta all'1%, in quanto trattasi di locazione di bene strumentale soggetto ad IVA; il locatore infatti, con la firma del presente contratto, opta per l'assoggettamento IVA dei canoni di locazione (rif. D.L. 223/2006).

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



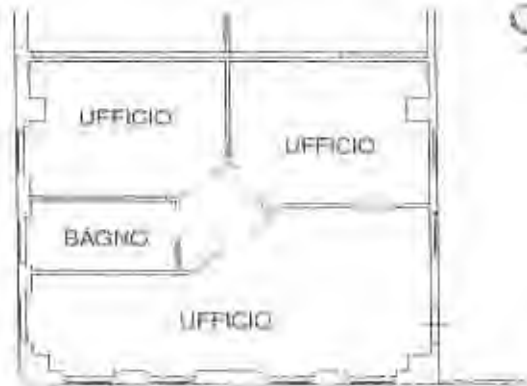
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.o. in Comune di Terni Via Aldo Bartocci		dat. 10-12
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Subalterno: 131	Compilata da: Lomoro Riccardo Iscritto all'albo Geometri Prov. Terni	n. 00637

foglio n. 1 scala 1:200

PIANO SECONDO

H=3,00



Stampa del Comune di Terni
Stampa del Ufficio Provinciale del Catastro Fabbricati
Entrata
00024513 14/12/2012 19:06:03
00043157 47F6D8AC38F2C615
0007-00010 IDENTIFICATIVO : 01690757273112

BARCA DA SOLLO
€1,00
UHQ/10

0 1 09 075727 511 2



DIREZIONE REGIONALE TERNA
UFFICIO TERRITORIALE TERNA

REGISTRATO A TERNA IL 17 DIC. 2012

AL N° 7501

ATT. PRIVATO 67,00 (SESSANTASETTE/00)

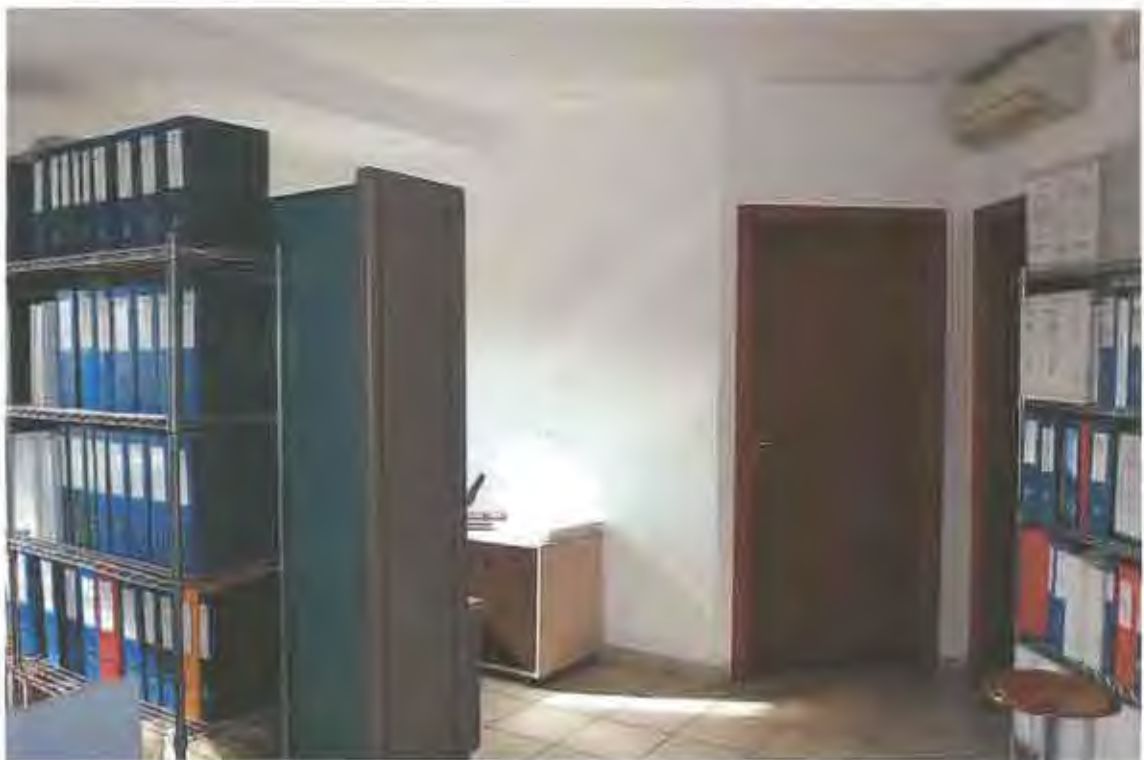
CONTRATTO LOCAZIONE FORSTIVA

D. II DIREZIONE REGIONALE TERNA

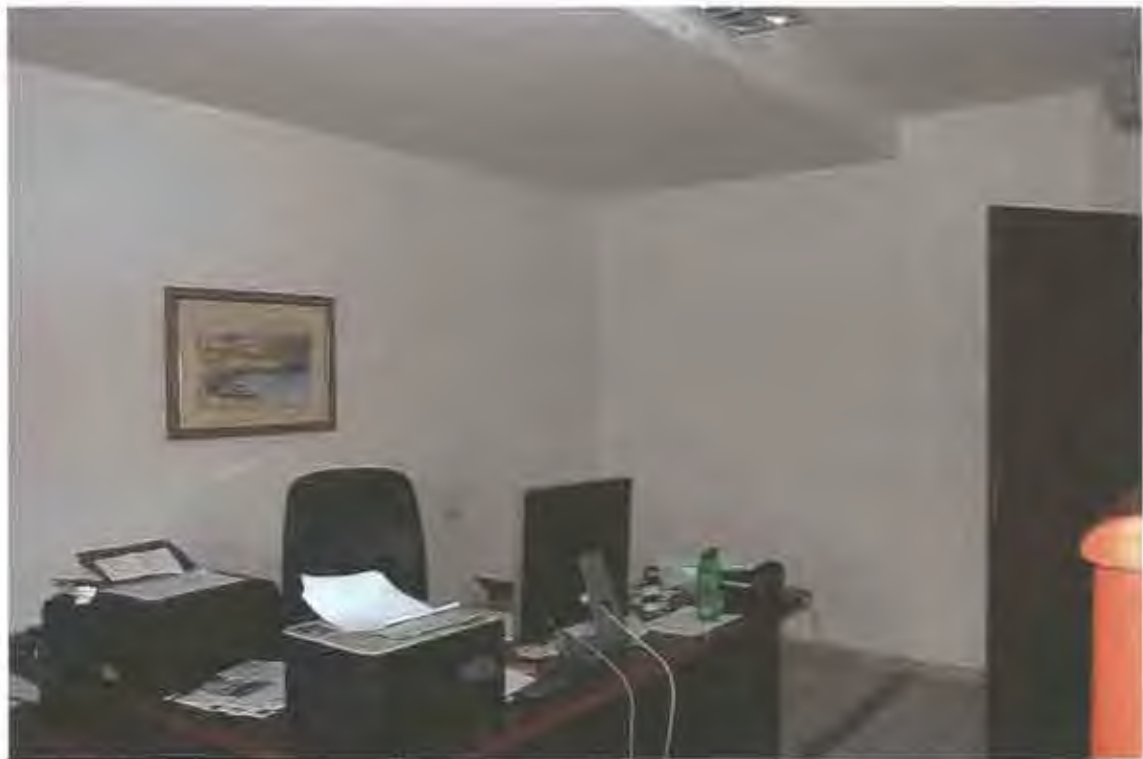
[Handwritten signature]

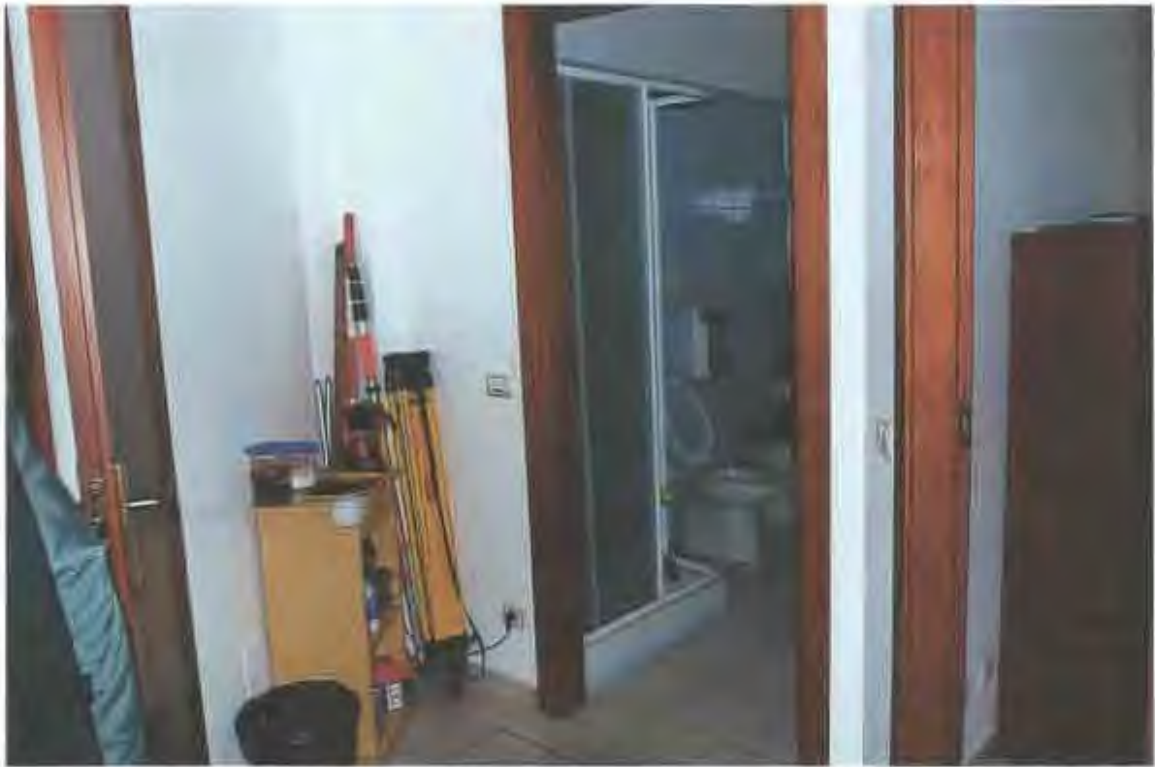












LOTTO N. 26



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

Dichiarazione protocollo n. TR0153828 del 30/11/2010

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

Via Aldo Bartocci

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 95

Compilata da:
Bertini Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

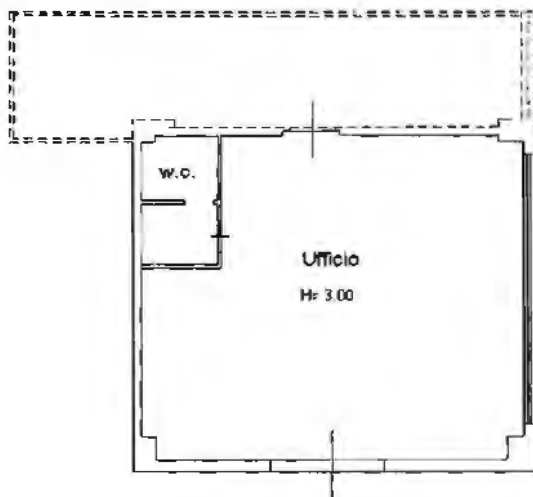
Prov. Terni

N. 620

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di Terni (LT17) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 95 - VIA ALDO BARTOCCI n. 10 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

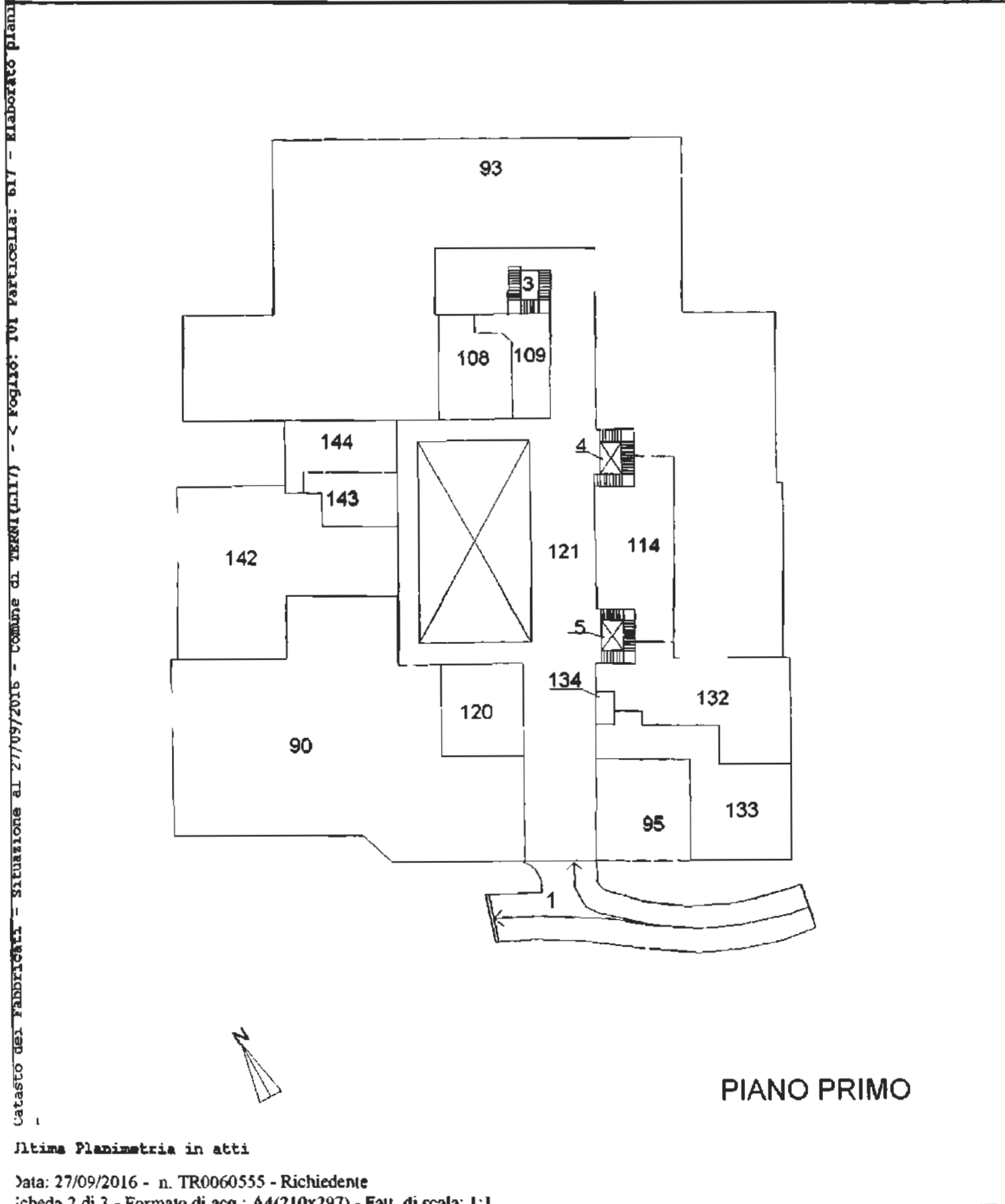
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Formichetti Federico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 832

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di **Terni**
 Sezione: Foglio: **101** Particella: **617**

Protocollo n. **TR0037755** del **20/05/2016**
 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



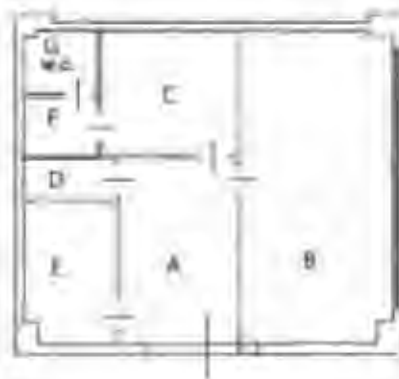
PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI/1) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 95

 $h=2.70\text{ mt}$

PIANO PRIMO

1:200

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 27 del mese di OTTOBRE (27/10/2015) in Terni, con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge, tra le parti:

"**PS COSTRUZIONI S.r.l.**", con sede in Terni, Via Bartocci n.12, codice fiscale e partita iva: 06037311005, qui rappresentata, per la sottoscrizione del presente contratto, dall'Amministratore Unico Sig. Picchio Siro nato a Giove (TR) il 09/12/1957, ivi residente in Via Mazzini n°10, codice fiscale: PCC SRI 57T09 E045 R che allo scopo interviene non in proprio, ma nella sua dichiarata qualità, e quindi domiciliato presso la sede della Società per la funzione e carica, e che dichiara di avere i necessari e sufficienti poteri per questo atto;

"**AGOSTO ALESSANDRA**", nata a Catanzaro (CZ) il 30/10/1978 e residente in Via Nadia Deli n. 35 - Campello sul Clitunno (PG) - codice fiscale: GSTLSN78R70C352N, P.IVA: 02509990798. Di seguito la sig.ra "AGOSTO ALESSANDRA" verrà anche indicata come parte locataria o conduttrice.

Premesso

... eguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità ... titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

-atto di acquisto c ... p.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

-atto di acquisto da ... :p.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;

con la normativa di rinvio;

con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;

con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;

con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni - Direzione Assetto del Territorio - Edilizia - in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;

- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

la ... ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:

DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)

DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)

DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)

DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, ... è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la sig.ra ... ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);

- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

_____ concede in locazione alla sig.ra _____, che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, posta al piano primo avente una consistenza pari a circa mq. 100 circa (cento).
- Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, subalterno 95 così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 500,00 (cinquecento/00) oltre I.V.A. mensili, per un importo di € 6.000,00 (seimila/00) oltre I.V.A. annuali.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530 a favore della _____ presso la CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO ag. di Via Turati Terni. A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 02/11/2015.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento.

Articolo 6

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 1.000,00 (mille/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal

presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 7

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte locataria nel corso degli anni, saranno lasciate alla parte proprietaria del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 8

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 9

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 10

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 11

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previa congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 12

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri (inquilini dello stabile e/o di terzi).

Articolo 13

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07/04/1985.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa corrispettiva o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 14

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 15

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni, la quale riconosce e riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 16

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a carico della parte conduttrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 17

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 18

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 19

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 20

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 27/10/2015

Il presente contratto si compone di n° 04 (quattro) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

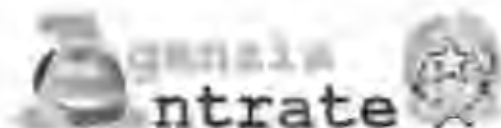
si

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 3, 5, 8, 9, 10, 15, 16, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI
Codice Identificativo del contratto T3K15T005833000II

In data 30/10/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15103035504217133 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 30/10/2015 al n. 005833-serie 3T
e codice identificativo T3K15T005833000II.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : _____
Durata dal 02/11/2015 al 31/10/2021 Data di stipula 27/10/2015
Importo del canone 6.000,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
__N__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N__ CODICE FISCALE __RUOLO__
001_06037311005 __A__ 001_GSTLSN78R70C352N __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 612,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR
VIA BARTOCCI 10

Codice di riscontro del documento:
A0C9636581BCAFE95E3BAE2E7C740DDA0BE3FEEF
Codice di riscontro della presente ricevuta:
8C2C4F8E402F54A0A90835FE1C4E4A51B6C8A702
Li, 30/10/2015







