

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **274/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/06/2017

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Bussetti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Sandro Ursini  
**Codice fiscale:** RSNSDR68H11E812C  
**Studio in:** Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria  
**Telefono:** 0744-710544  
**Email:** ursini@tiscali.it  
**Pec:** sandro.ursini@geopec.it

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione  
Via Adda n. 3

**Lotto: 001 - unico**

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.**

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

### Quota e tipologia del diritto

**1 /1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**

, foglio 1 0 3 ,

particella 1 1 1 9 , subalterno 4 , indirizzo VIA ADDA N. 3 , piano T, comune TERNI, categoria D/1 ,  
rendita € 3 8 0 0 ,0 0

Derivante da: ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA NOTAIO FULVIO SBROLLI REP 143325 DEL  
30/11/2004

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dalla verifica eseguita presso l'immobile si evidenzia una non conformità catastale con riferimento alle modifiche interne eseguite e riguardanti la realizzazione di un soppalco per la creazione di spogliatoi e bagni al piano terra oltre uffici al piano primo, all'interno della particella 1119 sub 4 del foglio 103.

Esternamente sono stati rinvenuti due distinti manufatti, il primo nel lato nord costituito da una tettoia in struttura metallica appoggiata a terra di dimensioni 17.10 x 6.40 in aderenza alla struttura del corpo di fabbrica, il secondo nel lato sud costituito da una struttura metallica con tamponatura in pannelli sandwich adibita a locale pompe di superficie mq 17.85. I manufatti sopra descritti dovranno essere rimossi in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio e a distanza dai confini inferiore alle norme di legge.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

Variazione DOCFA per mofifiche interne: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

**Identificativo corpo: B.**

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1 /1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** , foglio 1 0 3 ,  
particella 1 1 1 9 , subalterno 5 , indirizzo VIA ADDA N. 3 , piano T, comune TERNI, categoria D/1 ,  
rendita € 2 2 3 8 ,0 0

Derivante da: ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA NOTAIO FULVIO SBROLLI REP 143325 DEL  
30/11/2004

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
dalla verifica eseguita presso l'immobile si evidenzia una non conformità catastale con  
riferimento alla realizzazione di un soppalco all'interno della particella 1119 sub 5 - foglio 103.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

Variazione DOCFA per modifiche interne: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Spettano alle unità immobiliari sopra descritte i diritti pro-quota (*indicati sull'atto di acquisto pari a 114/1000*) sul B.C.N.C. (bene comune non censibile) indicato nel catasto fabbricati al foglio 103 p.lla 1119 sub 1 p.t. (corte comune a tutti i sub della particella 1119). L'area coperta e scoperta del fabbricato identificata con la particella 1119 (che ha sostituito la particella 663 del foglio 103) risulta come ente urbano di mq 13.180

Si precisa che il compendio immobiliare oggetto di stima ricade in **zona P.A.I.P.**; esso è stato edificato su "aree acquistate in forza di Atto di CONVENZIONE a rogito Segretario Generale del Comune di Terni in data 20.06.1994 rep. 32142, registrato a Terni il 08.07.1994 al n. 1902 vol. 120 e quivi trascritto il 16.07.1994 al n. 4544 R.P." così come dichiarato all'Art. 5 della Compravendita, Notaio Fulvio SBROLLI effettuata dall'esecutato in data 30.11.2004 (Vedasi allegati).

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

Gli immobili oggetto della stima sono ubicati nel Comune di Terni, Località Polymer in via Adda n. 3, catastalmente individuati al foglio 103 p.lla 1119 sub 4 e 5.

Le unità immobiliari, distanti dal centro della città di Terni circa 4 km, fanno parte di un immobile artigianale di maggior consistenza facilmente raggiungibile dalla strada comunale di Sabbione e dalle maggiori arterie di collegamento extraurbane.

Realizzato alla fine degli anni 90' con Concessione Edilizia in data 14/04/1995 prot 44709/94, successive varianti ed agibilità rilasciata in data 13/10/2003 prot 93380, lo stabile è costituito da un solo piano fuori terra, con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso,

copertura a tetto piana ed infissi esterni in metallo. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è buono. Attualmente, le unità immobiliari di seguito identificate come corpo A e corpo B, sono unite di fatto mediante due aperture realizzate nel muro divisorio fra le U.I.U.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale 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 COMMERCIALI, INDUSTRIALI E RESIDENZIALI

**Importanti centri limitrofi:** TERNI, NARNI.

**Attrazioni paesaggistiche:** CASCATA DELLE MARMORE.

**Attrazioni storiche:** CARSULE.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3 . STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A e B**

**Opifici [D1 ] sito in Terni (Terni), Via Adda N. 3**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23 /12 /2015 per l'importo con cadenza mensile, pari ad euro 500,00

Registrato a TERNI il 28/12/2015 ai nn.8112 Trascritto a TERNI il 28/12/2015 ai nn. 8481

Tipologia contratto: 10 ANNI rinnovabile, scadenza 31/12/2025

In merito alla verifica sul canone di locazione, se esso possa essere o meno, considerato vile (ai sensi dell'art. 2923 comma 3, il CTU ha verificato se "il prezzo corrisponde a quello di mercato o sia inferiore allo stesso"; all'uopo per definire il valore di locazione di mercato, si è assunto quello minimo dettagliato per detta zona/tipologia, nell'ultima pubblicazione della banca dati delle Quotazioni Immobiliari, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, pari ad 1,5 € /mq x mese. Il prezzo di locazione in essere, pari ad un totale mensile di € 500, riferito alle due u.i.u. in oggetto, la cui superfici lorda (riferita alle sole porzioni che sono state indicate presenti all'atto della locazione) pari ad una superficie di circa mq. 594,30, corrispondente a 0,84 € /mq x mese (n.b.: tale valore risulterebbe inferiore includendo nel calcolo le aree di pertinenza delle due uiu); Quindi in risposta al quesito formulato al CTU: il prezzo di locazione in essere risulta INFERIORE a quello di mercato.

A tal proposito si rimanda, comunque, alle dichiarazioni rese nel verbale redatto dal Custode Avv. Francesca Bussetti del 21 /03 /2017 OMISSIS, in cui lo stesso motivava l'entità del canone di locazione.

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

### 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:

- Locazione a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 141 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE ;

a rogito di Notaio Cirilli Paolo in data 23 /12 /2015 ai nn.

56 /265 /24630 iscritto/trascritto a Terni in data 28 /12 /2015 ai nn.

11543 /8481 ;

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

- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.
- 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 legale attiva; a favore di SE.RIT. TERNI S.P.A. contro

**OMISSIS;**

Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE;

Importo ipoteca: € 3 0 8 7 2 .2 6 ; Importo capitale: € 1 2 2 5 9 .8 6 ;  
a rogito di SE.RIT. TERNI S.P.A. in data 1 1 /1 1 /2 0 0 5 ai nn.4 8 5 5 ;  
Iscritto/trascritto a Terni ai nn. 1 4 5 9 2 /3 8 0 0

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

- Ipoteca legale annotata; a favore di SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI

TERNI SPA contro **OMISSIS;**

Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE;

Importo ipoteca: € 9 1 1 3 2 .1 8 ; Importo capitale: € 4 1 0 0 0 .2 7 in data  
2 3 /0 1 /2 0 0 7 ai nn.6 5 1 9 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 0 6 /0 2 /2 0  
ai nn. 1 6 1 6 /3 4 3

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

- Ipoteca legale annotata; a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

contro **OMISSIS;**

Derivante da: 0 3 0 0 ART.7 7 DPR 6 0 2 /7 3 D.LGS 4 6 /9 9 ;

Importo ipoteca: € 3 1 7 4 7 6 .2 2 ; Importo capitale: € 1 5 8 7 3 8 .1 1 ;  
a rogito di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 3 1 /0 8 /2 0 1 2 ;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 0 5 /0 9 /2 0 1 2 ai nn.9 1 5 6 /9 7 5

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

- Ipoteca legale annotata; a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

contro **OMISSIS;**

Derivante da: 0 3 0 0 RUOLO (ART. 7 7 DEL D.P.R. N. 6 0 2 DEL 1 9 7 3 );

Importo ipoteca: € 9 4 0 6 2 .4 0 ; Importo capitale: € 4 7 0 3 1 .2 0 ;  
a rogito di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 1 9 /1 1 /2 0 1 4 ai nn.

4 1 6 /1 0 9 1 4 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 0 1 /1 2 /2 0 1 4 ai nn.  
1 0 0 8 4 /1 1 6 2

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

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1 4 6 2

S.P.A. contro **OMISSIS;**

Derivante da: 1 6 8 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 5 3 0 0 0 0 ; Importo capitale: € 2 6 5 0 0 0 ;

a rogito di Notaio Sbroli di Terni in data 3 0 /1 1 /2 0 0 4 ai nn.1 4 3 3 2 6 ;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 0 2 /1 2 /2 0 0 4 ai nn.1 4 4 1 0 /3 5 1 1

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

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro **OMISSIS**  
 ;  
 Derivante da: 7 2 6 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
 a rogito di Tribunale di Terni in data 2 1 /1 2 /2 0 1 6 ai nn. 3 9 0 2  
 iscritto/trascritto a Terni in data 0 2 /0 1 /2 0 1 7 ai nn. 6 /6 ;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-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**

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni), Via Adda N. 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.812,00 €**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.056,54 €.**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** SI

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni), Via Adda n. 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.020,00 €**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 909,37 €.**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** SI

**Indice di prestazione energetica:** G

**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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/06/1994** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Federici, in data 11/12/1991, ai nn. 18783; trascritto a Terni, in data 12/12/1991, ai nn. /7476.

Note: Trattasi della proprietà del terreno dove successivamente è stato realizzato l'immobile di cui sono parte le porzioni di unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (Catasto Terreni Foglio 103 p.lla ex 663 di mq 13.180 e p.lla ex 664 di mq 130)

**Titolare/Proprietario: COMUNE di TERNI dal 20/06/1994 al 20/06/1994** in forza di Ante 4 ventennio - a rogito di SEGRETARIO COMUNALE, in data 20/06/1994, ai nn. 32142; registrato a Terni, in data 08/07/1994, ai nn. 1902; trascritto a Terni, in data 16/07/1994, ai nn. /4543.

Note: Trattasi della proprietà del terreno dove successivamente è stato realizzato l'immobile di cui sono parte le porzioni di unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (Catasto Terreni Foglio 103 p.lla ex 663 di mq 13.180 e p.lla ex 664 di mq 130)

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/06/1994 al 30/11/2004** in forza di Ante 4 ventennio - a rogito di SEGRETARIO COMUNALE, in data 20/06/1994, ai nn. 32142; registrato a Terni, in data 08/07/1994, ai nn. 1902; trascritto a Terni, in data 16/07/1994, ai nn. /4543.

Note: Trattasi della proprietà del terreno dove successivamente è stato realizzato l'immobile di cui sono parte le porzioni di unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (Catasto Terreni Foglio 103 p.lla ex 663 di mq 13.180 e p.lla ex 664 di mq 130)

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/11/2004** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Ante ventennio - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli di Terni, in data 30/11/2004, ai nn. 143325/24823; trascritto a Terni il 02/12/2004, ai nn. /12/2004, ai nn. /12/2004.

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

**7 . PRATICHE EDILIZIE:**

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

Numero pratica: CE n. 44709/94 del 14/04/1995

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

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

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

Numero pratica: CE n. 10977 del 29/11/1997

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/11/1997 al n. di prot. 10977

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

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

Numero pratica: C.E. n. 30581 del 10/06/2003

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 10/06/2003 al n. di prot. 30581

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

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

Numero pratica: DIA prot. 37699 del 24/04/2003

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: muro di cinta e sovrastante recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2003 al n. di prot. 37699

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

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

Numero pratica: DIA prot. 88559 del 30/09/2003

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: demolizione e ricostruzione fondelli

Presentazione in data 30/09/2003 al n. di prot. 88559

Rilascio in data 30/09/2003 al n. di prot. 88559

Abitabilità/agibilità in data 13/10/2003 al n. di prot. 93380

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

**Opifici [D1] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Adda N. 3**

Numero pratica: PDC IN SANATORIA DEL 22/05/2012 PROT. 80615

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: MURO DI CONTENIMENTO

Presentazione in data 22/05/2012 al n. di prot.

Rilascio in data: LA PRESENTE SANATORIA NON E' STATA AD OGGI RILASCIATA PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DI ADEMPIMENTI RICHIESTI CON NOTA N. 31846 DEL 28/02/2013.

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

## **7 .Conformità ed ilizia :**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dagli accertamenti e dai sopralluoghi eseguiti presso l'immobile si è riscontrata la presenza di manufatti esterni:

- il primo nel lato nord, costituito da una tettoia in struttura metallica delle dimensioni di ml 17.10x6.40, realizzata in assenza di titolo edilizio e a distanza dal confine inferiore a quelle di legge;
- il secondo nel lato sud, costituito da un manufatto adibito a locale pompe di sup mq 17.65 edificato con struttura metallica tamponata con pannelli sandwich, realizzata in assenza di titolo edilizio e a distanza dal confine inferiore a quelle di legge.

I sopradescritti manufatti dovranno necessariamente essere rimossi.

All'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub 4 si è verificata altresì la presenza di un soppalco con struttura metallica in ferro, parzialmente tamponato con pannelli sandwich, di superficie 85.40 mq, su cui sono stati realizzati al piano terra dei locali adibiti a spogliatoi e bagni ed al piano primo locali uso ufficio.

Le opere, realizzate in assenza di autorizzazioni, possono essere sanate secondo le attuali normative.

Con riferimento alla realizzazione sulla tamponatura dei varchi di collegamento interni tra le unità immobiliari in oggetto, si precisa che tale opera rientra nella manutenzione straordinaria, quale fusione di unità immobiliari, Art.7, comma b, L.R. 01/2015, regolarizzabile attraverso presentazione di CILA in

sanatoria.

Appare evidente che, se gli immobili dovessero essere alienati separatamente, tali varchi andrebbero richiusi, e quindi la regolarizzazione suddetta non dovrebbe essere formalizzata.

Regolarizzabili mediante: rimozione dei manufatti per le opere esterne, SCIA in sanatoria le opere interne, CILA in sanatoria per la fusione delle due unità immobiliari.

Rimozione e smaltimento manufatti: € 3.000,00

SCIA/CILA A SANATORIA: € 7.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dagli accertamenti e dai sopralluoghi eseguiti presso l'immobile si è riscontrata la presenza di un soppalco di mq 31.75 con struttura metallica in ferro. La struttura al momento non è fruibile in quanto mancante di adeguate protezioni a delimitazione del soppalco superiore.

Tali opere, realizzate in assenza di autorizzazioni, possono essere sanate secondo le attuali normative.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA

SCIA A SANATORIA: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

##### Opifici [D1]

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	OP-Art.80 Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq.</p> <p>2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.</p> <p>3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio;</p> <p>b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq.</p> <p>4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:</p>

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

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

- a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
  - b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di 8 ml., che potrà ridursi a 5 ml. per le costruzioni civili e comunque nel rispetto DM 2 Aprile 1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992;
  - c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR 31/97 e s.m.i., dall'art.5 del DM 2 Aprile 1968 n.1444;
  - d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq.; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. nei lotti inferiori a mq.1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150. qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.
6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444.
7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine, nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml. 5.
8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art.33 e 34.
9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc2 sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.
10. Nei cambiamenti di destinazione d'uso da industria ed artigianato a commercio devono essere verificati gli standards urbanistici per spazi pubblici e per parcheggi.
11. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere collocati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art. 26 della LR 31/97 e s.m.i.. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml.1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.
12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.
13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della

	LR n.11/2005.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto A**

Gli immobili oggetto della stima sono ubicati nel Comune di Terni, Località Polymer in via Adda n. 3 , fanno parte di un immobile artigianale di maggior consistenza facilmente raggiungibile dalla strada comunale di Sabbione, realizzato alla fine degli anni 90 ' con Concessione Edilizia in data 14 /04 /1995 prot 44709 successive varianti ed agibilità rilasciata in data 13 /10 /2003 prot 93380 . La porzione di fabbricato oggetto di stima ( Foglio 103 p.lla 1119 sub 4 ), attualmente adibita a lavanderia industriale, si compone di un unico locale deposito/magazzino, bagni e spogliatoi della superficie totale di mq 332 ,00 e di un locale ad uso centrale termica di mq 24 ,50 , con accesso indipendente dall'esterno. Inoltre è presente una struttura soppalcata di mq 85 ,65 in parte adibito ad uffici.

Tutti gli infissi esterni ed interni sono in metallo, gli impianti idrico, elettrico e termico, appaiono rispettosi delle attuali normative ma per gli stessi, anche se realizzati recentemente come da dichiarazione a verbale di Sig. **OMISSIS** (*verbale del Custode di primo accesso*) , non è stato possibile acquisire le certificazioni e relativi progetti.

Si precisa che l'unità immobiliare è unita di fatto con il sub 5 p.lla 1119 del foglio 103 .

**1 . Quota e tipologia del diritto**

**1 /1 di OMISSIS - Piena proprietà** Cod. Fiscale:

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **460,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 550

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sub 4-piano terra	sup reale lorda	372	1	372
sub 4-uffici soppalco	sup reale lorda	38,5	1	38,5
sub 4-soppalco	sup reale lorda	50	0,6	30
sub 4-area di pertinenza	sup reale lorda	300	0,10	30,00

**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto B**

Gli immobili oggetto della stima sono ubicati nel Comune di Terni, Località Polymer in via Adda n. 3 , fanno parte di un immobile artigianale di maggior consistenza facilmente raggiungibile dalla strada comunale di Sabbione, realizzato alla fine degli anni 90 ' con Concessione Edilizia in data 14/04/1995 prot 44709 successive varianti ed agibilità rilasciata in data 13/10/2003 prot 93380 .La porzione di fabbricato oggetto stima (Foglio 103 p.lla 1119 sub 5 ), attualmente adibita a lavanderia industriale, della superficie di mq 210,00 ed un soppalco di mq 31,40 , non utilizzabile in quanto privo di parapetti.

Tutti gli infissi esterni ed interni sono in metallo, gli impianti idrico, elettrico e termico, appaiono rispettosi delle attuali normative ma per gli stessi, anche se realizzati recentemente come da dichiarazione a verbale di Sig. **OMISSIS** (*verbale del Custode di primo accesso*), non è stato possibile acquisire le certificazioni e relativi progetti.

Si precisa che l'unità immobiliare è unita di fatto con il sub 4 p.lla 1119 del foglio 103 .

**1 . Quota e tipologia del diritto**

**1 /1di OMISSIS - Piena proprietà** Cod. Fiscale:

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,30**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 550

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sub 5 pt	sup reale lorda	222,30	1,00	222,30
sub 5 p1 - corte	sup reale lorda	190,00	0,10	19,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio dell'aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state

esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Maggiori agenzie immobiliari della zona, osservatorio del mercato immobiliare, borsino immobiliare della Regione dell'Umbria.;  
Altre fonti di informazione: Informazioni reperite in rete.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sub 4-piano terra	372	€ 600,00	€ 223.200,00
Sub 4-ufficio soppalco	38,5	€ 650,00	€ 25.025,00
Sub 4-soppalco	30	€ 600,00	€ 18.000,00
sub 4-area di pertinenza	30	€ 600,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 284.225,00
Valore corpo			€ 284.225,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 284.225,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 284.225,00

### B. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sub 5 - piano terra	222,30	€ 600,00	€ 133.380,00
sub 5 - area di pertinenza	19,00	€ 600,00	€ 11.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.780,00
Valore corpo			€ 144.780,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.780,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	460,5	€ 284.225,00	€ 284.225,00
B	Opifici [D1]	222,3	€ 144.780,00	€ 144.780,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 429.005,00</b>

## 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% )

**€ 64.350,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 17.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 347.654,25**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 347.654,25**

Data generazione: 20.05.2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Sandro Ursini**

**Allegati**

1. Estratto di mappa;
2. Visure Catastali;
3. Visure ipotecarie;
4. Planimetrie catastali;
5. Documentazione urbanistica ed edilizia;
6. Atti di provenienza;
7. Documentazione fotografica;
8. Contratto di locazione;
9. Estratto conto
10. Convenzione acquisto area PAIP

# ALLEGATO 7

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA























