

TRIBUNALE DI TERNI
Cancelleria esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pratica: R.G. N. 65/2015

Creditore:

Debitore:

Giudice: GIUBILEI D.SSA NATALIA

Custode: GIOCONDI AVV. ARNALDO

Il C.T.U. Claudio Caporali

Elab.	Oggetto:
1	RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
	Emesso il: Dicembre 2015
	Rev. n° ___ Del ___/___/___
	Rev. n° ___ Del ___/___/___

collaboratore: Lacchè Geom. Francesco - (TR)

Dott. Ing. Claudio Caporali

Via Magenta, 15 - 05100 Terni

Tel.-Fax: 0744-423686 e mail: ingcaporali@gmail.com, claudio.caporali@ingpec.eu,

A termini di Legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo e comunque di renderlo noto a terzi senza la nostra autorizzazione

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro:

N° Gen. Rep. 65/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2016

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Auto
Concessionaria**

Esperto alla stima: **Ing. Claudio Caporali**
Codice fiscale: **CPRCLD55H20G478M**
Partita IVA: **00421720558**
Studio In: **Via Magenta 15 - 05100 Terni**
Telefono: **0744-423686**
Fax: **0744-423686**
Email: **ingcaporali@gmail.com**
Pec: **claudio.caporali@ingpec.eu**



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Auto Concessionaria

Corpo: A Edificio e terreno

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: con sede in Terni c.f. 01423570553 , foglio 101, particella .560, subalterno 1, indirizzo Via A. Bartocci, 15, piano T-1, comune Terni, categoria D/8, rendita € 38.306,00

2. Stato di possesso

Bene: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Auto Concessionaria

Corpo: A Edificio e terreno

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Auto Concessionaria

Corpo: A Edificio e terreno

Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Auto Concessionaria

Corpo: A Edificio e terreno

Creditori Iscritti: UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

5	Comproprietari Beni: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100 Lotti: 001 - Auto Concessionaria Corpo: A Edificio e terreno Comproprietari: Nessuno
----------	--



6. Misure Penali

Bene: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Auto Concessionaria
Corpo: A Edificio e terreno
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Auto Concessionaria
Corpo: A Edificio e terreno
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via A. Bartocci, 15 - Terni (Terni) - 05100
Lotto: 001 - Auto Concessionaria
Prezzo da libero: € 1.342.425,00

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione
Via A. Bartocci, 15

Lotto: 001 - Auto Concessionaria

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 Edificio e terreno.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Terni (Terni) CAP:
05100; Via A. Bartocci, 15

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Plena proprietà

Cod. Fiscale: 01423570553

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Emmepplesse S.r.l. con sede in Terni c.f. 01423570553 , foglio 101, particella
560, subalterno 1, Indirizzo Via A. Bartocci, 15, piano T-1, comune Terni, categoria D/8, rendita
€ 38.306,00

Derivante da: Variazione del 06-10-2015. n. 18458.

Confini: Nord: Altra proprietà, Sud: Strada, Est: Altra proprietà, Ovest: Strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade in zona prettamente commerciale ed artigianale, ben collegata al centro con strade di scorrimento. L'orografia del terreno è pianeggiante.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. **Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Carsulae, Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae, Cascata delle Marmore.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 m

Servizi offerti dalla zona: Varie attività al dettaglio, all'ingrosso, ed industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da AMB S.r.L. con sede in Roma in Via Luigi Luciani, 1 p.i. 12506161004, con contratto di locazione stipulato in data 20/11/2014 per l'importo di
euro 3.000,00 dal 01-04-2015 al 31-03-2018
euro 6.000,00 dal 01-04-2018 al 31-03-2021
euro 12.000,00 dal 01-04-2021 al 31-03-2027
con cadenza mensile.

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

Contratto Registrato a Roma il 15/12/2014 al nn. 22353 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, prima scadenza (dopo 6 anni) 31/12/2020.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto da parte del locatore: 30/05/2026 per i motivi come di seguito riportati.

Data di rilascio: 31/12/2026

Nel contratto di locazione sopracitato all'art. 3 il locatore rinuncia ad avvalersi della facoltà di diniego della rinnovazione alla scadenza del periodo iniziale (primi 6 anni) di cui all'art. 29 della L. 392/78 e succ. mod. ed int.

Il locatore concede al conduttore di comunicare eventuale disdetta solo 30 giorni prima del rilascio. Tempo inferiore al sei mesi previsti per Legge (L.392/78 Art. 27 Comma 7).

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

Note: In data 11-06-2015 la AMB S.r.L. con sede in Roma in Via Luigi Luciani, 1 p.i. 12506161004, riunita in assemblea davanti al Notaio Igor Genghini, con atto pubblico rep. 42976 raccolta 14229 registrato a Roma il 17-06-2015 al n. 8162 serie 1T, trasformava la società in Terni Motori S.p.A.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO

Premesso che: sia per la particolarità dell'immobile; sia per le sue dimensioni; sia per la congiuntura economica in corso; la determinazione di un importo definito del canone di affitto in riferimento all'attuale mercato risulta necessariamente indicativo.

1° Piano vendita ed esposizione mq 1100x4,00€/mq/mese = 4.400,00 €/mese

Piano terra Officina mq 975x2,50€/mq/mese = 2.437,50 €/mese

Piano terra Uffici mq 140x3,00€/mq/mese = 420,00 €/mese

Totale canone edificio = 7.257,50 €/mese

Per la determinazione della quota parte di canone da imputare al piazzale, essendo lo stesso da



considerarsi strettamente connesso all'attività svolta nell'edificio ed inoltre tenuto conto di quanto indicato a suo tempo nella Convenzione con il Comune di Terni; si è ritenuto congruo applicare una relazione tra lo stesso e l'edificio. Da ciò ne segue l'applicazione del rapporto tra canone dell'edificio ed il valore dello stesso moltiplicandolo poi per il valore del terreno come appresso riportato.

Terreno = Canone edificio / Valore Edificio X Valore terreno

$$7.257,50 / 1.114.024,00 \times 228.400,00 = 1.487,95 \text{ €/mese}$$

TOTALE CANONE DI AFFITTO IMMOBILE 7.257,50+1.487,95= 8.745,45 €/mese

Dalla stima rimane escluso il locale pressurizzazione antincendio in quanto strutturale al funzionamento ed i soppalchi.

Per quanto sopra esposto a parere dello scrivente, il canone corrisposto allo stato attuale non è da considerare vile, ai sensi di cui all'art. 2923 comma 3 Codice Civile, in quanto, superiore ad un terzo di quello presumibile nel libero mercato come sopra indicato.

Si fa inoltre presente che il contratto di affitto stipulato tra la Emmeppiesse S.r.l. in qualità di locatore e la AMB S.r.l. in qualità di conduttore, prevede un graduale aumento del canone, con cadenza triennale, fino a raggiungere i 12.000, euro mensili oltre l'IVA di Legge. A partire dal secondo anno sarà annualmente aggiornato il canone di affitto con le modalità e misure consentite dall'art. 32 della L. 392/78 e dai relativi indici ISTAT di competenza.

Per altro è opportuno esplicitare alcune considerazioni in riferimento al quesito integrativo formulato al CTU dal Sig. G.E. nella comunicazione in data 12/11/15 "Dispone che il CTU determini il corretto valore locativo dell'immobile e se lo stesso sia o meno da considerarsi vile". Considerato che nel mercato attuale per ciò che concerne i canoni di locazione degli esercizi commerciali e simili, essi possono avere delle ampie oscillazioni dovute anche al tipo di attività da svolgere nel bene, sarebbe più congruo individuare un intervallo di valori piuttosto che un singolo numero. Questo prendendo in considerazione anche quelli massi e quelli minimi indicati sia nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; sia nel Listino Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria; che comunque riportano valori piuttosto diversi tra di loro e per forza di cose piuttosto generici. Tale intervallo, per le considerazioni sopra esposte, può essere individuato tra € 8.000,00 ed € 10.000,00. Dovendo però rispondere al quesito di cui sopra, sono stati sviluppati calcoli analitici prendendo a riferimento i più probabili valori medi e cercando di differenziare per quanto possibile le varie parti dell'immobile, al fine di rispondere in maniera il più possibile esaustiva e congrua. Ci si rimette alle eventuali ulteriori valutazioni del Sig. G.E. per la valutazione se il canone sia vile o meno sulla scorta dell'intervallo di valori sopra descritti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 volontaria attiva; A favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
 } Derivante da: Atto Pubblico; Importo ipoteca: € 6.480.000,00;
 Importo capitale: € 3.240.000,00; Rogito: Notaio Cirilli Paolo in data 03/09/2009 al
 nn. 28502/13579; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/09/2009 al nn. 10878/2039

- Ipoteca volontaria cancellata II; Data di cancellazione 23/10/2004 contro ; Derivante da: Annotazione cancellazione n. 2032; Rogito: Notaio Filippetti Carlo in data 16/07/1997 al nn. 28252; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/07/1997 al nn. 6478/899

- Ipoteca volontaria cancellata II; Data di cancellazione 23/10/2004 contro ; Derivante da: Annotazione cancellazione n. 2033; Rogito: Notaio Filippetti Carlo in data 16/06/1999 al nn. 31821; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/10/2004 al nn. 5783/1133

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, NELLA PROCEDURA Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede in Spoleto P.I. 01959720549 contro ; Importo ipoteca: € 1500.000,00; Rogito: Tribunale di Rieti in data 19/04/2012 al nn. 639/2012 al nn. 7798/826- Ipoteca legale attiva; A favore di, Banca popolare di Vicenza Soc. Coop per Azioni con sede in Vicenza c.f. 00204010243 contro ; Importo ipoteca: € 950.000,00; Importo capitale: € 816.408,23; Rogito: Tribunale di Rieti in data 29/05/2012 al nn. 206 al nn. 9637/1053

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro Rogito: Pubblico
Ufficiale in data 16/02/2015 al nn. 438/2015
Iscritto/trascritto a Terni in data 25/03/2015 al nn. 2552/1918;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G. Indice 235,145 kWh/mq x anno

Note indice di prestazione energetica: In considerazione della variazione di identificativo catastale e dell'entrata in vigore delle norme di Ottobre 2015 inerenti la redazione dell'A.P.E. si è dovuto redigere un nuovo attestato

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

Avvertenze ulteriori: Non sono presenti cause inerenti l'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: P.lla 71 seminativo arborato cl 2 mq 00.47.40 Intestatati in forza di atto autorità giudiziaria Tribunale di Terni Rep. 578 Bartolucci Adelmo nato a Terni il 18-10-1915 c.f. BRT DLM 15R18 C8730, Prop. 15/36 Bartolucci Marco nato a Terni il 28/19/1957 c.f. BRT MRC 57P28 L117W, Prop. 15/36 Guidarelli Nicola nata a Terni il 08/07/1928 c.f. GDR NCL 28L48 L117U, Prop. 5/36 Nobili Aldo nato a Terni il 19/04/1912 c.f. NBL DAI 12D19 L117T, Prop. 2/36 Nobili Angelo Mario nato a Terni il 03/07/1946 c.f. NBL NLM 46L03 L117F, Prop. 2/36 Nobili Maria Paola nata a Terni il 30/09/1939 c.f. NBL MPL 39P70 L117D, Prop. 2/36 dal al 11/07/1991 (ante ventennio) - In forza di atto di assegnazione



Titolare/Proprietario: P.lle 463 e 532 ant ventennio intestatari in forza di successione del signor Rapari Dullio fu Enrico in virtù di testamento a rogito Notaio Federici Federico trascritto a Terni ai nn. Vol gen. 652 n. 1264 e vol part 2107 art. 954 Cardinali Guglielmo nato a Terni il 29-02-1928 c.f. CRD GLL 28B29 L117L dal al **03/02/1994 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lle 465, 482, 497 e 507 intestatari forza di atto di compravendita autenticato da Notaio Luciano Clericò in data 11-12-1984 rep. 18036 - S.I.C.E. Societa' Immobiliare Costruzioni Edili S.p.A. con sede in Terni dal **11/12/1984 al 18/11/1995 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: P.lla 486 seminativo arborato cl 2 mq 00.45.70 Frazionamento del 02/09/1994 n. 868 Intestatari Bartolucci Adelmo nato a Terni il 18-10-1915 c.f. BRT DLM 15R18 C8730, Prop. 15/36 Bartolucci Marco nato a Terni il 28/19/1957 c.f. BRT MRC 57P28 L117W, Prop. 15/36 Guidarelli Nicola nata a Terni il 08/07/1928 c.f. GDR NCL 28L48 L117U, Prop. 5/36 Nobili Aido nato a Terni il 19/04/1912 c.f. NBL DAI 12D19 L117T, Prop. 2/36 Nobili Angelo Mario nato a Terni il 03/07/1946 c.f. NBL NLM 46L03 L117F, Prop. 2/36 Nobili Maria Paola nata a Terni il 30/09/1939 c.f. NBL MPL 39P70 L117D, Prop. 2/36 dal **11/07/1991 al 02/09/1994** - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lle 463 e 532 intestati in forza di successione del signor Cardinali Guglielmo nato a Terni il 29-02-1928 c.f. CRD GLL 28B29 L117L deceduto il 03-02-1994 giusta denuncia di successione registrata a Terni al n. 35 Vol. 754 Borghi Anna Maria nata a Terni il 15-03-1937, c.f. BRG NMR 37C55 L117Q Cardinali Enrico nato a Terni il 13-10-1957 c.f. CRD NRC 57R13 L117N Cardinali Marco nato a Terni il 11-01-1961 c.f. CRD MRC 61A11 L117U dal **03/02/1994 al 27/05/1995** - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 505 seminativo arborato cl 2 mq 00.26.60 Frazionamento del 17/12/1994 n. 2109 intestatari Bartolucci Adelmo nato a Terni il 18-10-1915 c.f. BRT DLM 15R18 C8730, Prop. 15/36 Bartolucci Marco nato a Terni il 28/19/1957 c.f. BRT MRC 57P28 L117W, Prop. 15/36 Guidarelli Nicola nata a Terni il 08/07/1928 c.f. GDR NCL 28L48 L117U, Prop. 5/36 Nobili Aido nato a Terni il 19/04/1912 c.f. NBL DAI 12D19 L117T, Prop. 2/36 Nobili Angelo Mario nato a Terni il 03/07/1946 c.f. NBL NLM 46L03 L117F, Prop. 2/36 Nobili Maria Paola nata a Terni il 30/09/1939 c.f. NBL MPL 39P70 L117D, Prop. 2/36 dal **02/09/1994 al 17/12/1994** - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 505 seminativo arborato cl 2 mq 00.26.60 intestatari Istrumento atto Pubblico a rogito Segretario Comunale Comune di Terni Rep. 32514 del 06-05-1995 Comune di Terni c.f. 00175660554, Prop. 1/1 dal **17/12/1994 al 06/05/1995** - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 537 seminativo arborato cl 2 mq 00.04.00 Intestatari Frazionamento del 05/06/1995 n. 747 Comune di Terni c.f. 00175660554, Prop. 1/1 dal **06/05/1995 al 16/03/1996** - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lle 463 e 532 Intestatari Istrumento atto Pubblico a rogito Segretario Comunale Comune di Terni Rep. 32545 del 27-05-1995 Comune di Terni c.f. 00175660554, Prop. 1/1 dal **27/05/1995 al -** In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lle 465, 482, 497 e 507 Intestatari Istrumento atto Pubblico a rogito Segretario Comunale Comune di Terni Rep. 32714 del 18-11-1995 Comune di Terni c.f. 00175660554, Prop. 1/1 dal **18/11/1995 al 16/03/1996** - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 537 seminativo arborato cl 2 mq 00.04.00 Intestatari Istrumento atto

Publico a rogito Segretario Comunale Comune di Terni Rep. 33140 del 16-03-1996 SO.C.A.R. S.r.L. con sede in Terni c.f. 00463140558 dal 16/03/1996 al 07/02/1997 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 537 seminativo arborato cl 2 mq 00.04.00 intestatari Istrumento atto Pubblico a rogito Notaio Filippetti Carlo Rep. 26805 Magherini Franco nato a Foligno il 06-07-1930 c.f. MGH FNC 30L06 D653U, Prop. 1/1 dal 07/02/1997 al 20/05/1997 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 537 seminativo arborato cl 2 mq 00.04.00 con variazione geometrica del 20/05/1997 n. 876, vengono fuse alla p.lla 537 le p.lle 463, 465, 482, 497, 507, 532. tipo mappale in data 20/05/1997 prot. 876. Intestatari. Magherini Franco nato a Foligno il 06-07-1930 c.f. MGH FNC 30L06 D653U, Prop. 1/1 dal 20/05/1997 al 12/03/1999 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 560 D/8 Via Bartocci, 14 Piano Terra e Primo. costituzione del 12-03-1999 pratica docfa . Intestatari. Magherini Franco nato a Foligno il 06-07-1930 c.f. MGH FNC 30L06 D653U, Prop. 1/1 dal 12/03/1999 al 05/12/2002 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 560 D/8 Via Bartocci, 14 Piano Terra e Primo. Atto Pubblico a rogito Notaio Misiti Fernando sede Leonessa . in data 05-12-2002 Rep. 7343 Intestatari. Ing Lease (Italia) S.p.A. con sede in Brescia c.f. 03322380175 Prop. 1/1 dal 05/12/2002 al 31/07/2009 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 560 D/8 Via Bartocci, 14 Piano Terra e Primo. Atto Pubblico a rogito Notaio Cirilli Paolo in data 31/07/2009 Rep. 38332 Intestatari. Emmeppiesse S.r.L. con sede in Terni c.f. 01423570553, prop. 1/1 dal 31/07/2009 al 06/10/2015 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: P.lla 560 sub 1 D/8 Via Bartocci, 14 Piano Terra e Primo. Variazione nel classamento per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni del 06/10/2015. Intestatari. Emmeppiesse S.r.L. con sede in Terni c.f. 01423570553, prop. 1/1 dal 06/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di assegnazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1- Concessione edilizia
Intestazione: SO.C.A.R. con sede in Terni
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/02/1995 al n. di prot. 66277
Rilascio in data 04/05/1996 al n. di prot. 254

Numero pratica: 2- Concessione edilizia in variante
Intestazione: SO.C.A.R. con sede in Terni
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione - Variante -
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/08/1997 al n. di prot.
Rilascio in data 13/11/1997 al n. di prot. 40806
Abitabilità/agibilità in data 22/12/2003 al n. di prot.



Numero pratica: 3- DIA - Modifiche interne
 Intestazione: Auto Capital S.p.A.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Modifiche interne
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 22/10/2003 al n. di prot. 97026

Numero pratica: 4- CIL
 Intestazione: Terni Motori S.p.A.
 Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori
 Per lavori: Opere interne
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/08/2015 al n. di prot. 104815

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nell'area di pertinenza dell'immobile sono presenti due manufatti non stabilmente infissi a terra ed una tettoia che dovranno essere rimossi. Risulta infatti antieconomico procedere alla sanatoria degli stessi.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 307 del 15-12-2008)
Zona omogenea:	D2F
<p>Norme tecniche di attuazione: OP-Art.80 Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F) 1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq. 2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. 3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni: a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio; b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq. 4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili: a) Attività assistenziali (ambulatori); b) Istruzione, formazione, convegnistica; c) Attività sportive (palestre, circoli sportivi); d) Pubblici esercizi (mense, ristoranti, bar); e) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali). 5.</p>	

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.l.. 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 Gabellotta 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 soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Trascritto il 14-11-1996 a Terni al n. R.G. 3090 e R.P. 2335 Redatta dal segretario Comunale con Re. 33140
Obblighi derivanti:	Con tale convenzione viene ceduto il terreno ad un prezzo favorevole rispetto al mercato. a € 309.470.290 (€ 159.828,00) L'acquirente si impegna in futuro a: - rivendere detta area applicando al prezzo pagato il solo incremento dovuto agli indici ISTAT. Art. 10 oltre al valore degli immobili ivi realizzati. - comunicare al Comune tutti i passaggi di proprietà o eventuali affitti. Art. 9 - ad affittare o vendere a soggetti



	atti ad usare l'immobile per fini commerciali - ad affittare ad un canone annuo pari al massimo al 12% del valore dell'immobile. Art. 10 - Sono previste sanzioni per un minimo di € 5.000.000 qualora non vengano rispettate le limitazioni di cui sopra e nei casi più gravi la risoluzione del contratto. Art. 13
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A Edificio e terreno.**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone ad uso rivendita autovetture e della relativa corte. L'edificio è realizzato in struttura prefabbricata e disposto su due livelli. Il piano terra è destinato ad auto officina, centro revisione, magazzino ricambi, vendita ricambi, e ufficio. Il piano primo è destinato alla vendita, all'esposizione, e ad uffici. Il piazzale esterno è in parte imbrecciato ed in parte bitumato. E' presente una rampa carrabile di accesso al primo piano ed una al piano terra. E' possibile accedere da via A. Bartocci da due passi carrabili e da uno pedonale. Il piazzale ha un ulteriore accesso carrabile sul lato ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: 01423570553

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 2.218,00

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

ha un'altezza interna di circa: Piano terra h. 4.60 Piano primo 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha recentemente subito una ristrutturazione a cura dell'affittuario. Inizio lavori 06-08-2015, Prot. 104855

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: pilati collegati materiale: c.a. condizioni: buone

Strutture in elevazione tipologia: pilastri prefabbricati materiale: c.a. condizioni: buone

Solai tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in c.a. condizioni: buone

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: scorrevole materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

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

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

Pareti esterne materiale: **Pannelli prefabbricati** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **buone**

Impianti:

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 collaudare

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **presente** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in **ferro** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Designazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Calore radiante ed elettrico	sup reale lorda	1.280,00	1,00	1.280,00



Officina. P.T.	sup reale lorda	975,00	1,00	975,00
Soppalchi. P.T.	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
Uffici P.T.	sup reale lorda	140,00	1,00	140,00
Loc. Tecnici VVFF	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
		2.318,00		2.318,00

Accessori:

A Edificio - Valore a corpo: € 228.400
 PIAZZALE Note: Il valore dell'area esterna deve essere stabilito prendendo a riferimento la convenzione redatta dal Comune di Terni a rogito del segretario Comunale registrata al repertorio 53140 del 16-03-1996. Valore di compravendita in convenzione € 159.828,00 - Indice al Marzo 1996 117,52, Indice ad Ottobre 2015 167,94 Incremento $167,94/117,52=1,43$ Valore area riportato al momento della stima = $159.828,00 \times 1,43 = € 228.400,00$

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

Per ciò che concerne la parte esteriore dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito all'area esterna della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché della buona possibilità di reperimento di dati pertinenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto ai beni analoghi venduti nella zona in tempi non distanti da quello di stima, adottando come parametro di riferimento quello definito dall'art. 3 del DPR 138/98, e applicando le opportune correzioni al fine di raggugliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore di lotto quota
A	Edificio e piazzale Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con piazzale	2.318,00	€ 1.342.425,00	€ 1.342.425,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per via come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 201.363,75
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.141.061,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.141.061,25

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA

Data generazione:
26-12-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Caporali



TRIBUNALE DI TERNI
Cancelleria esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pratica: R.G. N. 65/2015

Creditore:

Debitore:

Giudice: GIUBILEI D.SSA NATALIA

Custode: GIOCONDI AVV. ARNALDO

Il C.T.U. Claudio Caporali

Elab.

Oggetto:

D

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Emesso il: Dicembre 2015

Rev. n° ___ Del ___/___/___

Rev. n° ___ Del ___/___/___

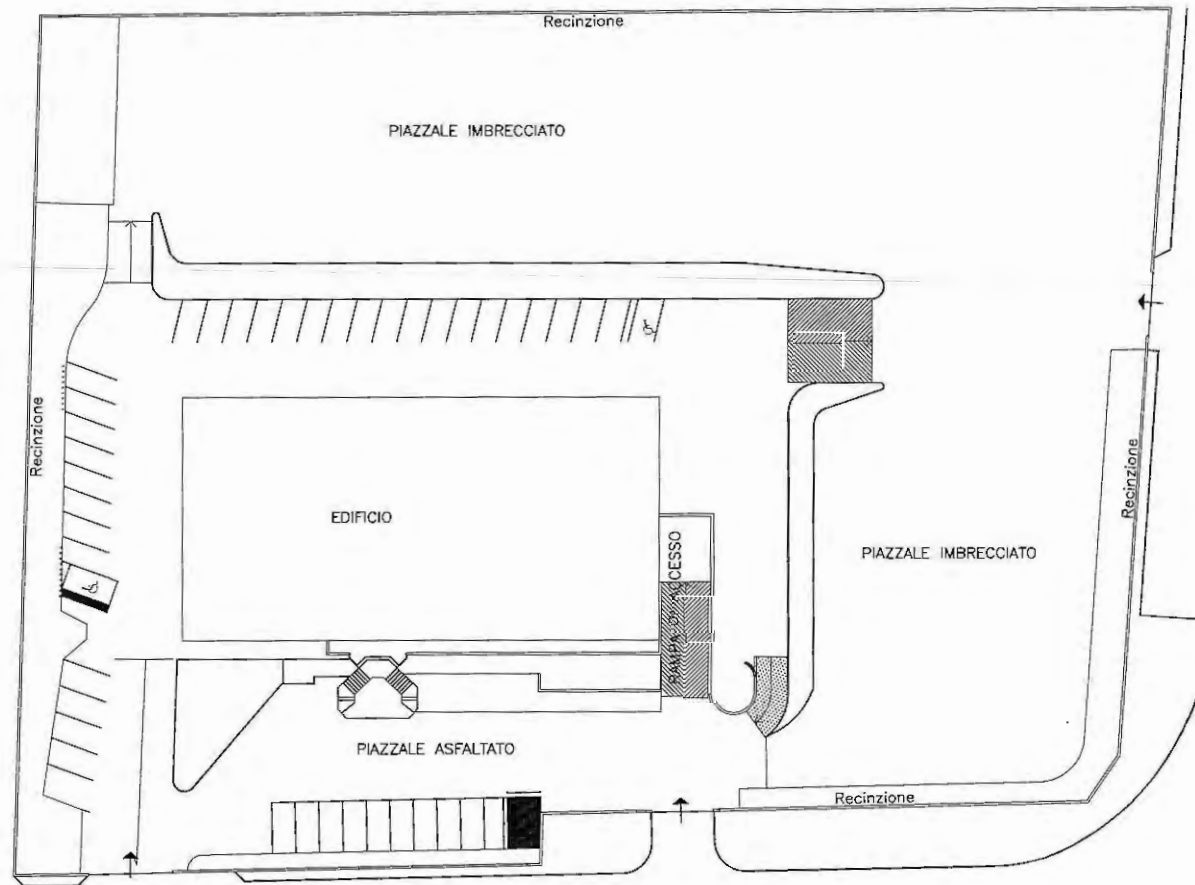
collaboratore: Lacchè Geom. Francesco - (TR)

Dott. Ing. Claudio Caporali

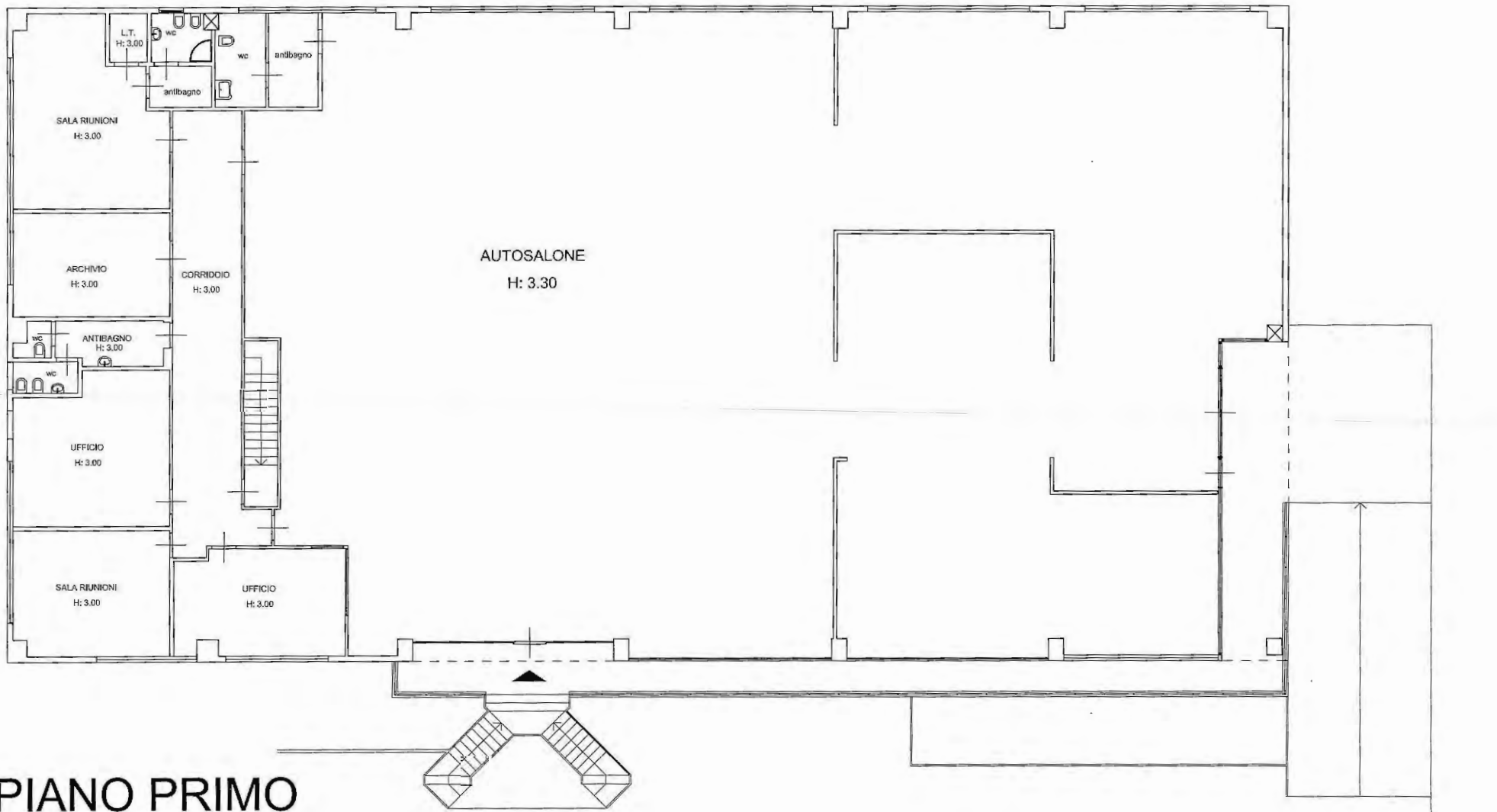
Via Magenta, 15 - 05100 Terni

Tel.-Fax: 0744-423686 e mail: ingcaporali@gmail.com, claudio.caporali@ingpec.eu,

A termini di Legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo e comunque di renderlo noto a terzi senza la nostra autorizzazione



PIANO TERRA PLANIMETRIA LOTTO
- SCALA 1:500 -

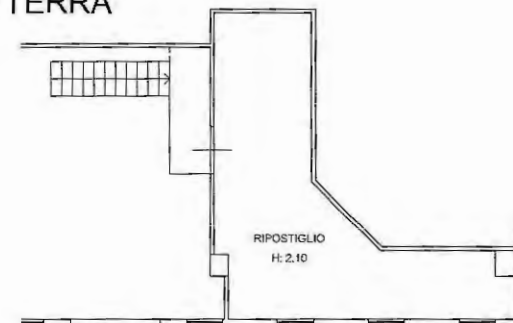
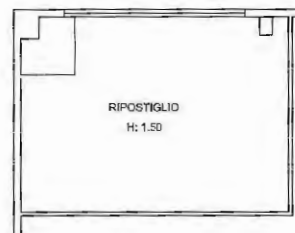


PIANO PRIMO

- scala 1:100 -

SOPPALCO PIANO TERRA

- scala 1:100 -



PIANO TERRA

- scala 1:100 -

