

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS – OMISSIS**

N° Gen. Rep. **67/2022 – 161/2022 (riunito)**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.06.2023 ore 09:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali



Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti
Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M
Studio in: Strada di Fontana di Polo n° 1/M - 05100 Terni
Telefono: 338 7178893
Email: roberto.porchetti@gmail.com
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it

Sommario

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO	5
Descrizione	5
Inquadramento territoriale.....	5
Mappa catastale.....	9
Stralcio mappa catastale: Individuazione fabbricato	10
Stralcio mappa catastale: Individuazione lotto.....	11
INDICE SINTETICO	12
Dati Catastali.....	12
Stato di possesso.....	12
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	12
Creditori Iscritti	13
Comproprietari.....	13
Misure Penali	13
Continuità delle trascrizioni	13
Prezzo	14
Rilievo fotografico esterno	15
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Identificativo corpo	21
Quota e tipologia del diritto.....	21
Identificato al catasto Fabbricati	22
Conformità catastale	22
Oneri di regolarizzazione catastale	23
PROVENIENZA DEI BENI.....	24
Atto di provenienza: Convenzione.....	24
Nota di Trascrizione	38
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).....	43
STATO DI POSSESSO	45

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	45
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	45
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	45
Misure Penali	46
Ipoteca volontaria attiva: Concessione a garanzia di mutuo fondiario	47
Atto esecutivo: Verbale Pignoramento immobili contro OMISSIS	50
Atto esecutivo: Verbale Pignoramento immobili contro OMISSIS	52
 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	 54
 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	 55
Visura catastale storica.....	56
Planimetria catastale in Atti.....	59
 PRATICHE EDILIZIE	 60
Realizzazione Immobile	61
Concessione Edilizia n° 69/1987	61
Elaborazione grafica	61
Progetto in Atti	63
Variante a Concessione Edilizia n° 47/1988.....	65
Elaborazione grafica	65
Progetto in Atti	67
Trasformazione Immobile.....	69
Denuncia Inizio Attività n° 12068/1998.....	69
Elaborazione grafica	69
Progetto in Atti	71
Agibilità Immobile	72
Agibilità n° 6730/1999 (fabbricato ad uso deposito).....	72
Elaborato grafico in Atti (dimostrazione Planimetria assentita)	72
Condizioni di vendita o locazione dell'immobile	73
Convenzione (stralcio)	73
Regolamento (stralcio).....	74
Conformità edilizia	79
Oneri e costi di regolarizzazione edilizia.....	79
Note generali sulla conformità edilizia.....	79

Regolarizzazione difformità edilizie: descrizione e stima dei costi.....	80
Elaborazione grafica difformità edilizie	80
Rilievo fotografico difformità edilizie	82
Descrizione, regolarizzazione e stima dei costi per eliminazione difformità edilizie	83
Stima costi per opere	84
Stima spese tecniche.....	85
Quadro economico generale: costi, oneri, sanzioni e spese tecniche	86
Conformità urbanistica	87
Stralcio di Piano Regolatore Generale.....	102
DESCRIZIONE DEI BENI	103
Quota e tipologia del diritto.....	105
Rilievo dello Stato di Fatto	106
Caratteristiche descrittive	108
Rilevo fotografico interno	111
Bene principale: Fabbricato ad uso deposito	112
Pertinenze: Box in lamiera ad suo magazzino	116
Particolari costruttivi, finiture e impianti	117
Danneggiamenti e usura.....	121
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	124
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)	124
Valori relativi all’Agenzia del Territorio.....	124
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	125
Criterio di stima.....	125
Fonti di informazione	127
Valutazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare	127
Determinazioni superfici commerciali	128
Valutazione corpi	129
Adeguamenti e correzioni della stima	129
Prezzo base d'asta del lotto	130
Regime fiscale della vendita.....	130

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

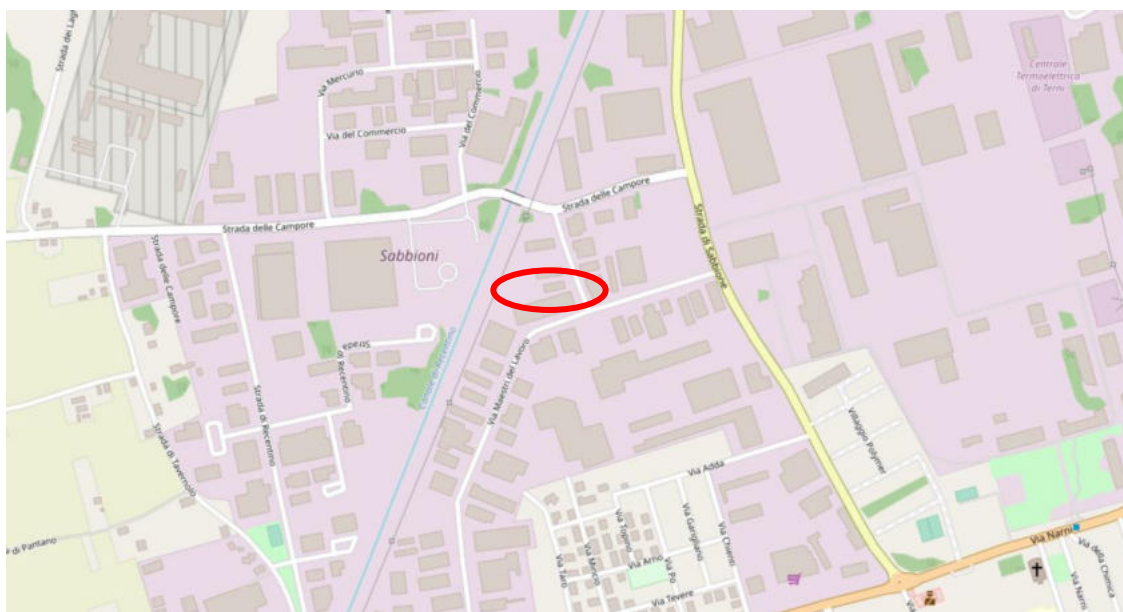
Descrizione

Il compendio è identificato con il bene principale, costituito dal fabbricato industriale ad uso deposito sito nel Comune di Terni (TR), via Maestri del Lavoro n° 20, piano Terra, censito al NCUF al Foglio 103, Particella 797.

Inquadramento territoriale



Inquadramento territoriale_01



Inquadramento territoriale_02



Foto aerea_01

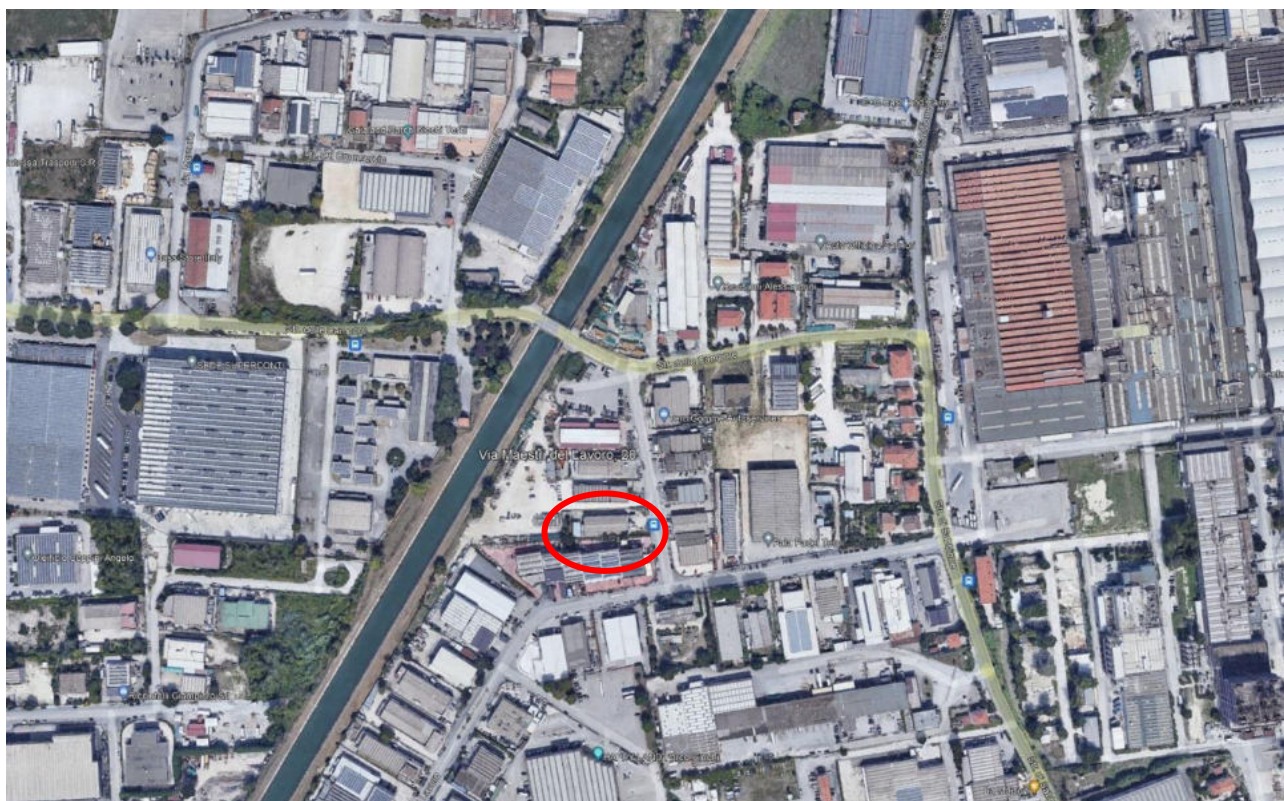


Foto aerea_02



Foto aerea_03



Foto aerea_04



Foto aerea_05

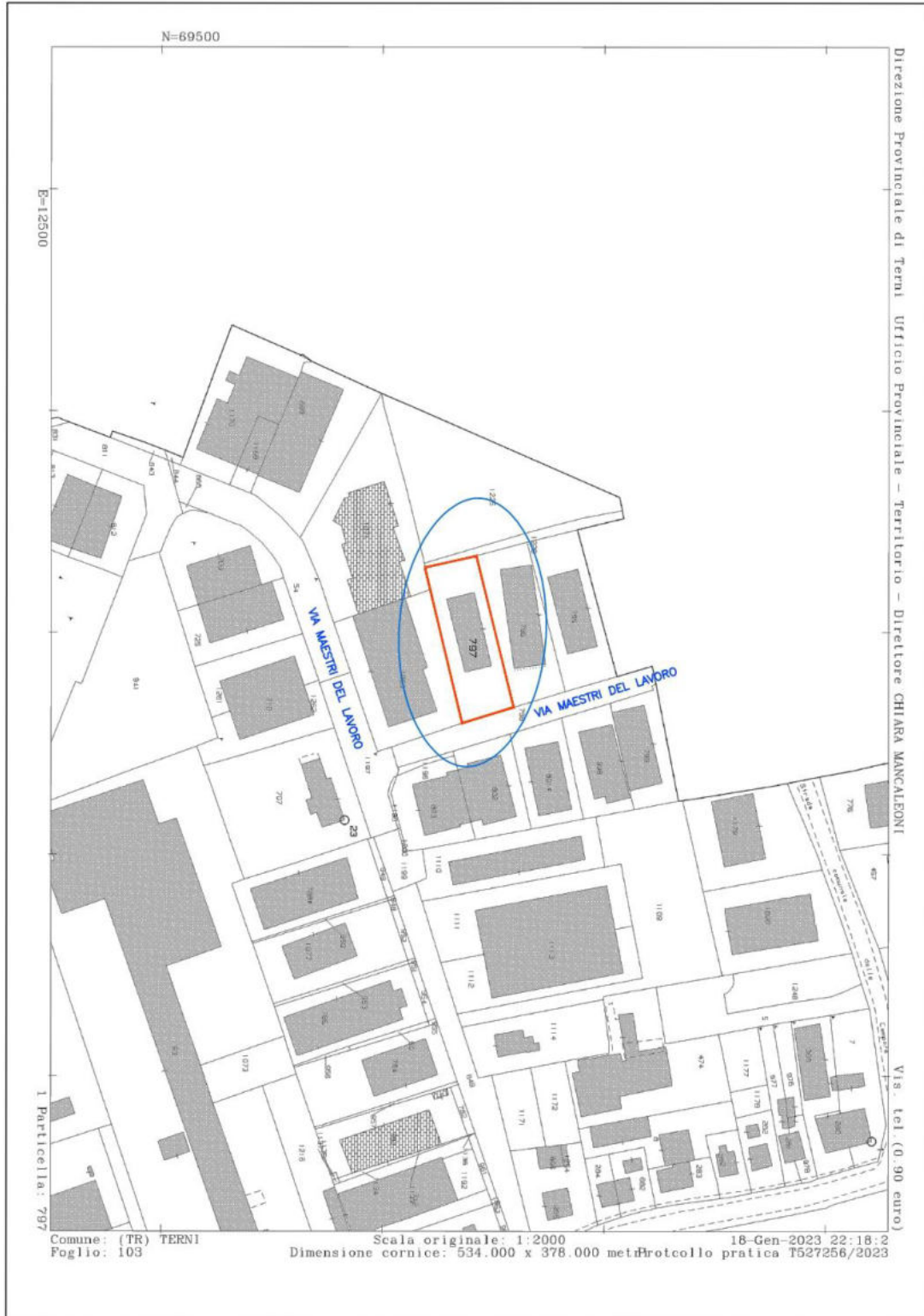


Foto aerea_06

Mappa catastale

MAPPA CATASTALE

TAV. 00/1



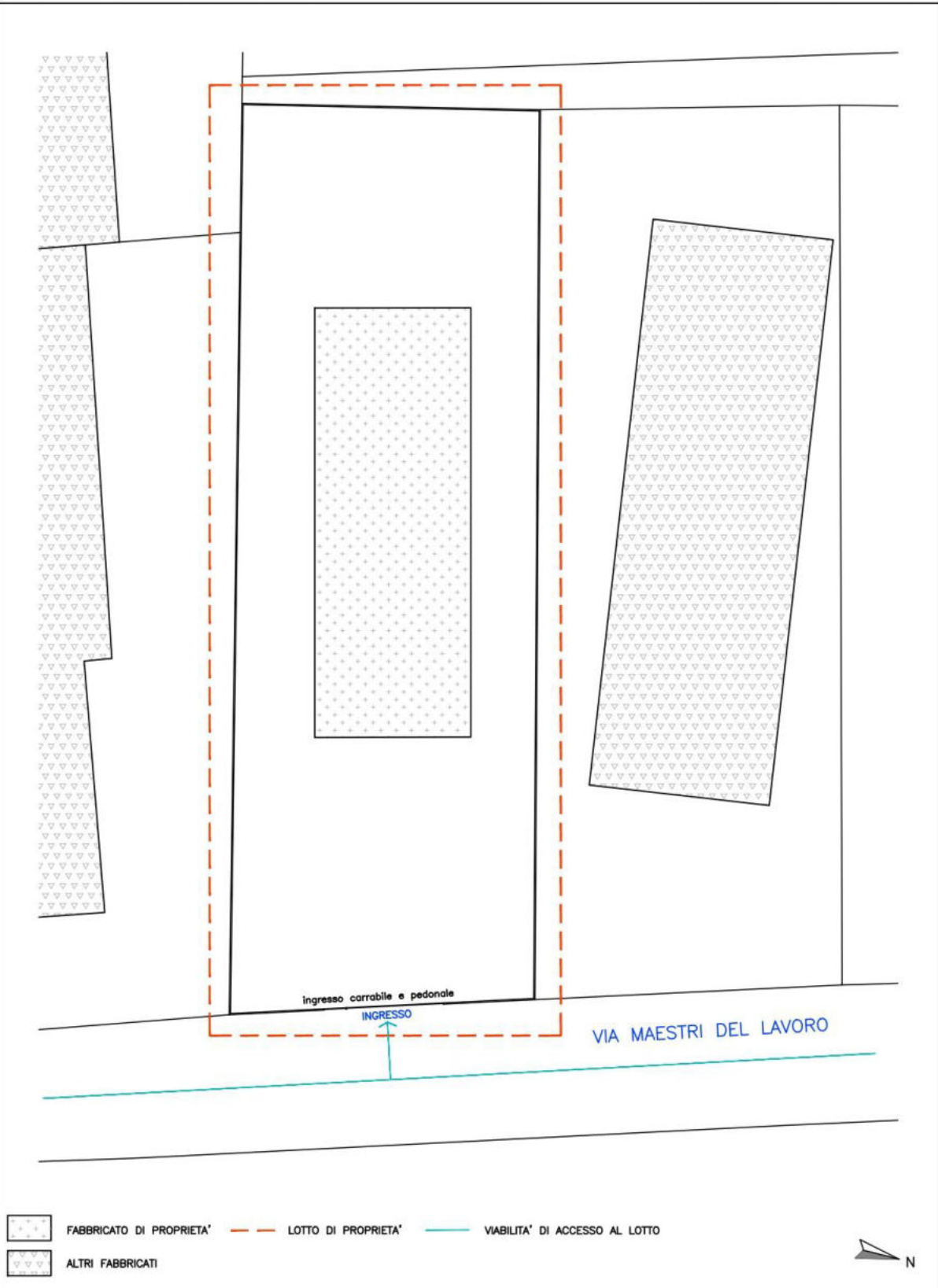
Stralcio mappa catastale: Individuazione fabbricato



Stralcio mappa catastale: Individuaione lotto

STRALCIO MAPPA CATASTALE: INDIVIDUAZIONE LOTTO

TAV. 00/3



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maestri del Lavoro n° 20 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS

Sede in LATINA (LT)

foglio 103, particella 797

indirizzo Via Maestri del Lavoro n° 20, piano T

Comune Terni

Categoria D/7

Rendita € Euro 3.666,84

2. Stato di possesso

Bene: Via Maestri del Lavoro n° 20 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maestri del Lavoro n° 20 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Maestri del Lavoro n° 20 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Corpo: A

Creditori Iscritti:

OMISSIS

OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Via Maestri del Lavoro n° 20 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Maestri del Lavoro n° 20 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Maestri del Lavoro n° 20 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Maestri del Lavoro n° 20 - 05100 Terni (TR)

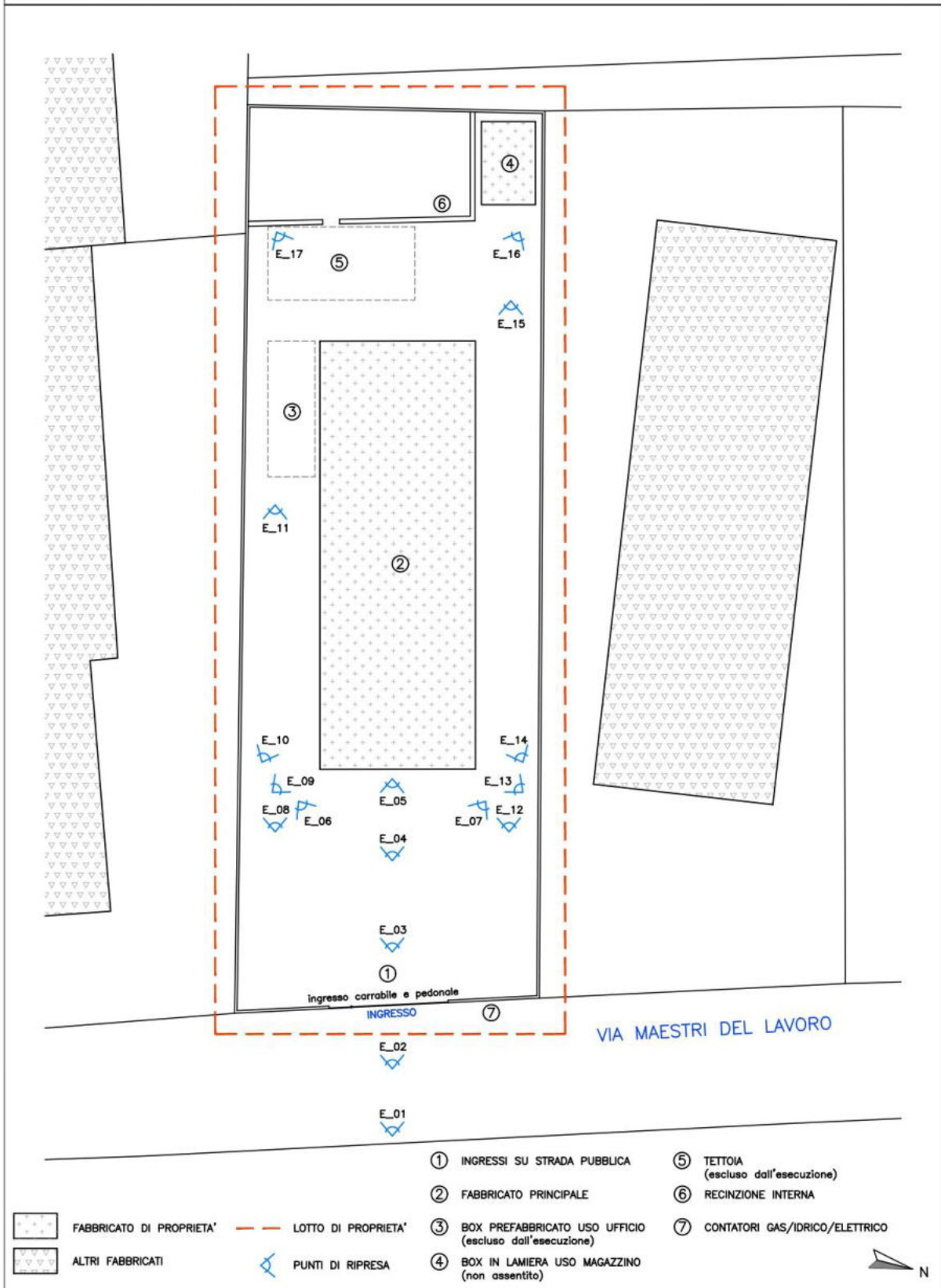
Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

Valore complessivo intero: 177.000,00

Rilievo fotografico esterno

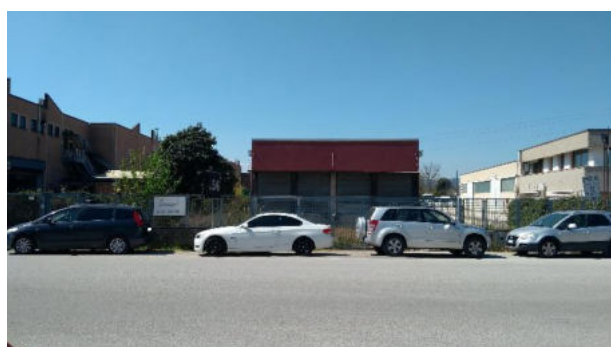
RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO

TAV. 1/B





Fronte principale (movimentazione merci)



E_01



E_02



E_03



E_04



E_05



E_06



E_07



E_08

Box escluso dall'esecuzione



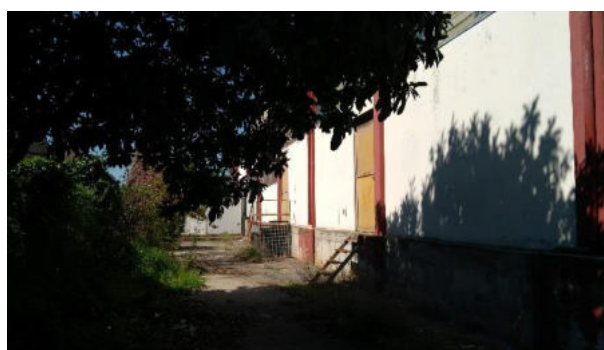
Box escluso dall'esecuzione

Fronte principale - laterale
(movimentazione merci e ingressi pedonali)

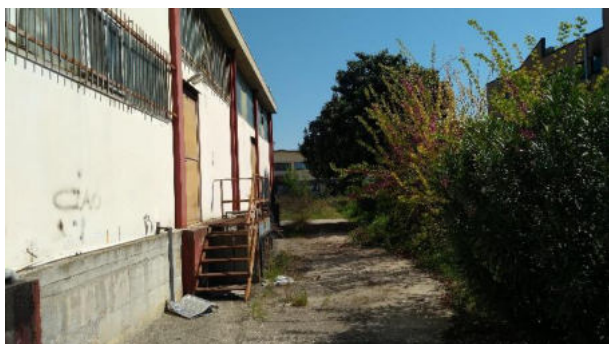
Box escluso dall'esecuzione



E_09



E_10



E_11



E_12



Fronte principale - laterale
(movimentazione merci)



E_13



E_14



Fronte posteriore
(movimentazione merci)



Tettoia esclusa dall'esecuzione

Fronte posteriore
(movimentazione merci)



E_15



Tettoia esclusa dall'esecuzione

E_16

Tettoia esclusa dall'esecuzione



E_17

Beni in **Terni (TR)**
Via Maestri del Lavoro n° 20

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze industriali

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 costruiti per esigenze industriali [D7]

Sito in Terni (TR), Via Maestri del Lavoro n° 20

Quota e tipologia del diritto

99/10000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Strada Vendicari n. 487 - 04100 Latina (LT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

9901/10000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Strada Carborotto n. 30 - 04100 Latina (LT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS

Sede in LATINA (LT)

Foglio 103, particella 797

Indirizzo Via Maestri del Lavoro n° 20, piano T

Comune Terni

Categoria D/7

Rendita € Euro 3.666,84

Derivante da:

Ultimo atto di aggiornamento: Atto del 25/06/2015

Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ROMA (RM)

Repertorio n. 1020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Nota presentata con Modello Unico n. 4370.1/2015 Reparto PI di TERNI in atti dal 02/07/2015

Confini:

Partt. 1053/1071/1226/796/798 (Via Maestri del Lavoro)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Difformità tra la planimetria catastale in Atti e lo stato di fatto assentito.

Regolarizzabili mediante:

Variazione Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare:

Demolizione vani interni:

Variazione Catasto Fabbricati

Oneri ri regolarizzazione catastale

Oneri e costi per prestazioni (compresa CP, IVA e Diritti fissi) € 684,40


Totale € **684,40**

(Regolarizzazioni, stima dei costi e quadro economico riportati nelle sezioni successive)

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di provenienza: Convenzione

RF/np		
AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI		
Rep.n. 27330		
CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TERNI E LA DITTA		
	PER LA	
CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA COMPRESA NEL PAIP.		
REPUBBLICA ITALIANA		
L'anno millenovecentottantasei, il giorno <i>quattordici</i> del		
mese di <i>ottobre</i> nella Residenza Municipale di Terni.		
Avanti di me, Dott.	Vice Segretario	
del Comune di Terni, autorizzato a rogare nell'interesse		
del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa,		
sono comparsi i Signori:		
1) Dott.	nato a Terni il	
	Sindaco del Comune di Terni, (C.F.),	
il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto		
e nell'interesse del Comune medesimo per la suespressa		
qualifica ed in esecuzione delle deliberazioni della		
Giunta Municipale n. del	e n. del	4336
atti che, in copia autentica, si allegano		
alla presente convenzione sotto le lettere A) e B);		
2) Sig.	nato ad	il
residente a	e Sig.ra	in
nata a	l'	e residente a
per la loro qualifica di Soci Amministratori		
della Ditta		

UFFICIO REGISTRO - TERNI

Reg. al n° 4336

Vol. 263 Imp. I. ANI. Pub.

Esatte L. 100.000


Centomila Sec.

di cui L. 500.000 per imp. in


26-11-86

Il

	con sede in - Via ,	- la c
	(C.F.) ed avendone i necessari poteri giusta	che a
	quanto risulta dal certificato della C.C.I.A.A. n.	delle
	del atto che in originale si allega sotto	Tutto
	la lettera C);	
	I predetti intervenuti, della cui identità personale	1) I
	e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo,	di
	rinunciano col mio consenso all'assistenza dei testimoni,	all
	come ne hanno facoltà per l'art. 48 della Legge Notarile	a
	e premettono :	Su
	Che la Ditta	Te
	ha presentato domanda al Comune di Terni	d
	per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento	F
	di terreno fabbricabile destinato ad insediamenti produttivi,	i
	compreso nel piano delle aree produttive formato	
	ai sensi dell'art.27 della Legge 22/10/1971, n.865	
	e successive modificazioni;	
	Che tale cessione è stata deliberata dalla Giunta Municipa-	
	le in data con atto n. esecutivo ai sensi	
	di Legge:	
	V I S T E	
	- le disposizioni dell'art.27 della surrichiamata Legge	
	22/10 1971 n.865;	
	- la delibera del Consorzio Socio-Economico-Urbanistico	
	n.39 del 21/2/1985;	

		
n.27,	- la deliberazione del Consiglio Comunale n.81 del 7/4/1986	
giusta	che approva il Regolamento per la cessione e la concessione	
n.7039	delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.	
sotto	Tutto ciò visto e premesso:	
	<u>SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:</u>	
onale	1) Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento	
orto,	di terreno fabbricabile, posto in Terni - Voc.Sabbione	
oni,	all'interno del piano delle aree produttive, confinante	
ile	a Nord, ad Est, ad Ovest con il Comune di Terni e a	
	Sud altre Ditte, salvo altri, distinto nel nuovo Catasto	
ano	Terreni del Comune di Terni al Foglio n.103 - Part.797	
ni	di mq.1680, cede in proprietà alla Ditta	
to	_____ che accetta,	
-	il suddetto terreno, su cui possono essere costruiti	
o	e mantenuti uno o più fabbricati secondo le norme di	
5	Piano in ordine alle dimensioni ed alle destinazioni	
	d'uso.	
	Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto	
	del presente atto di cessione, si fa riferimento al	
	tipo di frazionamento allegato al presente atto sotto	
	la lettera D);	
	Ai sensi dell'art.18, 2° Comma della Legge 28/2/1985	
	n.47, si allega il certificato di destinazione urbanistica	
	n. <u>879</u> del <u>10/10/1986</u> (All.E);	
	2) Il prezzo provvisorio della presente cessione è stabilito	

ed accettato dalle Parti in ragione di L.17.404.800	essere
+ L.725.760 I.V.A. 18% sul costo del terreno, comprensivo	tempo
dei seguenti costi ed oneri:	3) A
- acquisizione dell'area (costo provvisorio salvo	il c
conguaglio) L.4.032.000	di p
- I.V.A.18% sul costo del terreno L.725.760	Assi
-opere di urbanizzazione primaria L.12.600.000	14.
-opere di urbanizzazione secondaria L.772.800	Il
Tale corrispettivo sarà modificato, non appena stabilito	tes
l'ammontare definitivo degli oneri dell'Urbanizzazione	in
primaria e dell'indennità di esproprio ed il conguaglio	pe
dovrà essere corrisposto al Comune in unica soluzione,	d
entro trenta giorni dalla richiesta.	
Il mancato versamento dell'importo nel termine stabilito	
comporta la corresponsione degli interessi di mora	
maturati su tale importo, per il periodo di protrazione	
riferito alla data di scadenza di cui sopra, conteggiati	
al tasso che il Comune corrisponde all'Esattore tesoriere	
sugli scoperti di cassa.	
Si dà atto che l'acquirente ha versato al Comune di	
Tecni a titolo di acconto, la somma di L.8.702.400	
pari al 50% del corrispettivo + L.725.760 IVA 18% sul	
costo del terreno, giusta quietanze del Tesoriere Comunale	
nn. del ;	
Il saldo del corrispettivo pari al L.8.702.400 dovrà	

4.800	essere pagato al Comune di Terni a 6(sei) mesi a far	
passivo	tempo dalla data della presente convenzione.	
	<p>3) A garanzia del pagamento dell'importo rateizzato il cessionario produce una fidejussione assicurativa di pari importo rilasciata da <i>Società</i> n. _____ del _____ (All.F);</p>	
to ne io p, o	<p>Il ritardato pagamento dell'importo rateizzato nel termine stabilito comporta la corresponsione degli interessi di mora maturati su tale importo per il periodo ⁴⁾ <u>periodo</u> di protrazione riferito alla data di scadenza di cui al precedente articolo 2, conteggiati al tasso che il Comune corrisponde all'Esattore Tesoriere sugli scoperti di Cassa.</p>	
a i t	<p>La mancata corresponsione del corrispettivo realizzato, nell'ulteriore termine di 3 mesi, fermo restando quanto previsto al precedente comma, comporta l'incameramento della garanzia finanziaria prestata (fidejussione assicurativa).</p>	
	<p>4) Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte verrà trasferito all'acquirente non appena interverrà il visto di esecutorietà sulla presente convenzione.</p>	
	<p>5) Le Parti convengono che le opere di urbanizzazione</p>	

primaria pertinenti alla lottizzazione, di cui l'area	n.1918 d
in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto	data 11/1
esecutivo delle opere, approvato con deliberazione	7) L'inc
C.C. n. 196 del 27/9/1977.	risultar
Gli allacciamenti ai pubblici servizi ed alle reti	la risc
in sede stradale sono a carico dell'acquirente.	l'art.7
6) La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel	del C.C
rispetto delle seguenti prescrizioni:	Il Com
- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente	corrisp
alla normativa vigente del piano ed in osservanza delle	pari
seguenti prescrizioni particolari; i lavori di edificazione	a tit
dell'area in oggetto dovranno avere inizio entro 6	terren
(sei) mesi dalla stipula del presente contratto-convenzione	La m
ed essere portato a termine entro 24 mesi dalla data	nei
d'inizio dei lavori, salvo proroga da concedersi con	risol
deliberazione di G.M. per giustificati e comprovati	cont
motivi.	dell
L'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle	conc
costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale,	comu
fermi restando gli adempimenti che competono al titolare	8)
della concessione edilizia secondo il vigente Regolamento	art.
Edilizio del Comune di Terni.	il
L'allaccio ai pubblici servizi rimane subordinato al	uni
rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità	ric
giusta il disposto della deliberazione di Giunta Municipale	Co

l'area	n.1918 del 28/6/1985 resa esecutiva dal CO.RE.CO. in	
oggetto	data 11/10/1985.	
azione	7) L'inosservanza dei termini d'inizio, quali possono	
	risultare anche a seguito di eventuali proroghe, comporta	
reti	la risoluzione di pieno diritto del contratto giusta	
	l'art.7 del Regolamento approvato con deliberazione	
nel	del C.C. n.81 del 7/4/1986.	
	Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di	
ante	corrispettivo, senza alcun interesse, salvo una quota	
ille	pari al 10% del corrispettivo stesso che tratterrà	
one	a titolo di penale, soltanto dopo che il recupero del	
6	terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari.	
ne	La mancata realizzazione dell'intervento convenzionato	
ta	nei tempi previsti, ancorchè prorogati, comporta la	
n	risoluzione del contratto. Il Comune notificherà alla	
i	controparte la contestazione della inadempienza motivo	
	della risoluzione e la volontà di risolvere il contratto,	
	concedendo un termine breve e perentorio per eventuali	
	comunicazioni.	
	8) In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente	
	art.7 ultimo comma e degli art. 7 e 8 del Regolamento	
	il contratto di cessione venga risolto, il terreno,	
	unitamente agli edifici ed opere sullo stesso insistenti,	
	rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del	
	Comune che tratterrà una somma pari al 10% del Corrispetti-	

	vo, come previsto dal precedente art.7, salvo i maggiori	medi d
	danni.	b) p
	Successivamente alla stipula con altro soggetto del	rival
	contratto di cessione degli immobili, le opere e/o	dall'
	edifici parzialmente realizzati saranno oggetto di	sian
	indennizzo alla ditta inadempiente da parte del Comune,	del
	sulla base di una stima peritale compiuta dall'U.T.E.	Nel
	Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse	tec
	per la stima peritale.	imp
	9) E'vietata la vendita di terreni non edificati.	de
	La vendita di terreni parzialmente edificati potrà	ti
	avvenire solamente a seguito di parere favorevole espresso	in
	dal Comune su istanza della parte concessionaria.	I
	La vendita e la locazione degli immobili potrà avvenire	i
	esclusivamente a favore di soggetti che esercitano	e
	attività non in contrasto con le indicazioni di Piano.	
	10) Il cessionario, in caso di vendita o locazione	
	dell'immobile, che sia stato dichiarato obbligatoriamente	
	e preventivamente abitabile e/o agibil-e, si obbliga	
	per sé e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo	
	o un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito	
	specificati:	
	Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla	
	scorta del:	
	a) valore degli edifici determinato in base ai valori	

aggiori	medi di mercato;
	b) prezzo dell'area pagato al momento dell'acquisto
o del	rivalutato sulla base dei prezzi all'ingrosso calcolati
e e/o	dall'ISTAT nonchè dal valore delle urbanizzazioni che
o di	siano eventualmente state realizzate a cura e spese
omune,	del proprietario medesimo.
	Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti
corse	tecnologici, industriali, ecc. od anche un'attività
	imprenditoriale in atto, il prezzo di vendita sarà
	determinato come somma dei valori di cui ai punti preceden-
otrà	ti e di quelli, determinati fra le parti, di detti
esso	impianti o dell'avviamento dell'iniziativa.
	Il canone annuo di locazione potrà essere determinato
ire	in misura non superiore al 5% del valore relativo agli
ano	edifici così come determinato ai fini della cessione.
	Ove ne sussistano le condizioni potranno essere calcolati,
ne	oltre al valore degli edifici, anche i valori degli
te	impianti produttivi e dell'attività imprenditoriale
ga	in atto nei termini fissati per la cessione fermo restando
zo	il limite del canone al 5% dei valori complessivi.
o	La revisione del canone di locazione potrà avvenire
	solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni
a	del valore degli immobili, determinato come ai fini
	della cessione, fermo restando il limite massimo del
	5%.

	11) I contratti di vendita e di locazione dei fabbricati	la prop
	verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei	un pres
	criteri prestabiliti, tra i diretti interessati. In	da un
	caso di mancato accordo, gli interessati potranno fare	di Terr
	ricorso all'arbitrato del Comune di Terni, che nominerà	14) L
	allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito	anche
	da due periti nominati da ciascuna delle Parti.	ai ser
	12) Le Parti fanno espresso richiamo alle norme del	15) (
	"Regolamento per la cessione e la concessione delle	atto
	aree da destinare a insediamenti produttivi" approvato	dell'
	con deliberazione di C.C. n.81 del 7/4/1986.	ni
	13) Le sanzioni da applicare in caso di inadempienze,	di
	oltre a quelle previste dagli artt. 7 e 8 del citato	cor
	Regolamento, consisteranno nella nullità di qualsiasi	eve
	fatto o contratto contrario alle suddette norme od a	art
	quelle del presente atto e nel pagamento di una penale	pa
	non inferiore a L. 5.000.000.=	on
	La determinazione dell'importo effettivo della penale,	16
	competete alla Giunta Municipale. Le stesse sanzioni si	c
	applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso	s
	degli immobili che sia in contrasto con le previsioni	a
	di Piano senza la preventiva autorizzazione del Consiglio	
	Comunale. Nei casi di persistenti e gravi violazioni	
	e inadempienze il Comune avrà diritto di chiedere la	
	risoluzione del presente contratto e di acquisirne tutta	

abbricati	la proprietà (area, fabbricato e loro pertinenze) ad
za dei	un prezzo pari al 75% del valore di stima determinato
ti. In	da un perito nominato dal Presidente del Tribunale
fare	di Terni.
ominerà	14) Le disposizioni degli artt. 8 e 13 si applicano
istito	anche nei confronti degli aventi causa del cessionario
	ai sensi dell'art.5 del vigente Regolamento.
e del	15) Qualora per effetto della risoluzione del presente
delle	atto di cessione in proprietà, il Comune, ai sensi
rovato	dell'art. 37 della Legge 865/71, subentri nelle obbligazio-
	ni derivanti dai mutui ipotecari concessi da Istituti
enze,	di Credito all'originario acquirente, sarà tenuto a
lato	corrispondere a quest'ultimo l'indennizzo per le opere
riasi	eventualmente realizzate così come previsto dai precedenti
d a	artt. 8 e 13 previa l'ulteriore detrazione di una somma
nale	pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi
	oneri, salvo sempre restando i maggiori danni.
le,	16) In conformità dell'art.16 del Regolamento approvato
si	con delibera consiliare n.81 del 7/4/1986 debbono intender-
so	si salvi i diritti reali che saranno eventualmente
ni	acquisiti dagli Istituti di Credito che finanzieranno,
io	con erogazioni ad utilizzo controllato, investimenti
ri	da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate
a	all'esercizio di attività economico-produttive.
a	In tal caso gli Istituti di Credito medesimi potranno

	avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle	al R
	garanzie acquisite per la tutela ed il recupero dei	intes
	propri crediti. Potranno quindi promuovere l'alienazione	21)
	degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia,	vist
	ivi compresa l'area ceduta in proprietà dal Comune	22)
	di Terni, fermo restando il vincolo per l'attività	al
	economico-produttive, industriali, artigianali, commerciali	ch
	e turistiche secondo le varie destinazioni d'uso previste	n.
	dal Piano.	23
	17) Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il	m
	terreno di cui alla presente cessione è di sua piena	1
	ed esclusiva proprietà e libero da vincoli, trascrizioni	
	pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali	
	e fiscali.	
	18) L'acquirente rinuncia alla documentazione di rito.	
	19) Il Comune di Terni rinuncia all'ipoteca legale,	
	esonorando il Conservatore dei registri immobiliari	
	da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo	
	da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato	
	della presente cessione.	
	20) Per quanto non espressamente previsto dal presente	
	atto si fa esplicito riferimento alle norme di Legge	
	e Regolamenti vigenti in materia ed in particolare	
	alla Legge 22/10/1971 n.865, alle norme del Regolamento	
	approvato con deliberazione consiliare n.81 del 7/4/1986,	

e alle	al Regolamento Edilizio del Comune di Terni come parti
ro dei	integranti del presente atto.
azione	21) La validità del presente atto è subordinata al
anzia,	visto di esecutività degli organi di controllo,
Comune	22) Le spese e quant'altre inerenti e conseguenti
ività	al presente atto sono a carico della parte acquirente,
ciali	che chiede i benefici fiscali della Legge 22/10/1971
viste	n.865 assumendone i relativi oneri.
	23) L'acquirente si obbliga in caso di vendita dell'im-
e il	mobile a trascrivere nel rogito di vendita tutti i
iena	patti del presente atto.
ioni	24) La cessione di cui alla presente convenzione viene
ali	effettuata nell'ambito del PAIP ai sensi della Legge
	22/10/1971 n.865. Non essendo possibile per il Comune
	applicare dei plus-valori la denuncia ai fini dell'INVIDA
le,	risulterebbe comunque alla pari. Se ne omette pertanto
ri	la presentazione non avendo rilevanza fiscale.
oe	E richiesto io Vice Segretario Generale del Comune
to	ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura
	alle Parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro
e	volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati
e	dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.
s	Dopo di che il presente atto ed il tipo di frazionamento
	vengono sottoscritti dai Signori contraenti e da me Vice
	Segretario rogante.

Questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia
in quattro fogli di carta bollata, occupa pagine intere
tredici e parte della quattordicesima fin qui.

1) Dele l'interlineato

n.1 postilla approvata.

REGIONE DELL'UMBRIA
COMITATO DI CONTROLLO
SEZIONE DI TERNI
20940
Prot.....
VISTO: si rende esecutivo
Terni, 20 NOV. 1986
IL PRESIDENTE



COMUNE DI TERNI	
057080	25NOV86
CAT. <i>Ac</i>	ASSC <i>M</i>

Nota di Trascrizione



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 23:42:45

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 538422 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 23:27:30

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9095

Data di presentazione 17/12/1986

Registro particolare n. 7034

Variata in data 20/10/2021

La formalita' e' stata validata dall'ufficio

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 7034 del 1986
Ispezione T1 538422/ del 20230118

Pag. 2 - segue

2520



17 DIC. 1986

COMUNE DI TERNI

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI

Nota di Trascrizione

CONTRO E A FAVORE

del COMUNE DI TERNI (C.F. 00175660554) rappresentato

in atto dal Sig. Ing. PORRAZZINI Giacomo, nato a Terni

il 28/1/1941, residente a Terni, Sindaco pro-tempore

del Comune di Terni.

A FAVORE E CONTRO

la Ditta di

con sede in Terni

Via F. Turati 27, rappresentata in atto dai sigg.ri

nato ad Arrone (TR) il 9/10/1940 e

nata a Cagliari (PS) il 8/8/1944; per la

loro qualifica di soci amministratori della predetta

Ditta.

SI RICHIEDE

la trascrizione dell'atto pubblico a rogito Vice Segre-

tario Generale del Comune di Terni Dr. Agostino TABAR-

RINI, Rep. 27330 in data 14/10/1986, esecutivo dal CO-

RECO, il 20/11/86 al n. 20940 registrato a Terni il

26/11/86 al n. 4336 Vol. 563 Mod. I^o Atti Pubblici con

esatte L. 100,500= di cui L. 50,000= per imposta ipote-

caria.

MEDIANTE IL QUALE

Reg. Gen. 17 DIC. 1986 9095
Reg. parte N° 7034



Q

R.E. 20/11/86

Imp. _____
Add. _____
Pen. _____
Scritt. _____
Bollo 500
Tot. 500
Em. 047237
Tot. Gen. 3500

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 7034 del 1986
 Ispezione T1 538422/ del 20230118

	Pag. 3 - segue
	il COMUN-E DI TERNI, come sopra rappresentato, vende-
	va e trasferiva alla Ditta
	di _____ come sopra rappre-
	sentata, il seguente appezzamento di terreno fabbri-
	cabile sito in Terni, al Voc. Sabbione, all'interno
	del piano delle aree produttive, censito nel Nuovo
	Catasto Terreni del Comune di Terni e distinto al fo-
	glio 103 Particella 797 di mq.1680, confinante su
	tre lati con il Comune di Terni, salvo altri.
	Su detta area la Ditta
	_____ come sopra rappresenta-
	ta può costruire e mantenere uno o più fabbricati aven-
	ti le dimensioni e le caratteristiche specificate nel-
	la trascrivenda convenzione rep.27330 del 14/10/86.
	La realizzazione dei predetti fabbricati dovrà avveni-
	re nei termini indicati dall'art.6 della predetta con-
	venzione.
	1)
	L'importo della compravendita è stato stabilito in L.
	17.404.800= di cui L.8.702.400= già versati alla Teso-
	reria Comunale (Cassa di Risparmio di Terni) giusta
	quietanze del Tesoriere Comunale nn.2874 e 2875 del
	25/9/86, salvo congruaglio.
	1) Addè: "Per una migliore identificazione dell'im-
	mobile oggetto del diritto di proprietà si fa riferi-
	mento al tipo di frazionamento allegato all'atto tra-
	scrittura

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 7034 del 1986
Ispezione T1 538422/ del 20230118

Pag. 4 - segue

scrivendo sotto la lettera C).

Ai fini dell'art.18 - 2° comma legge 28/2/1985 n.47
trovasi altresì allegato all'atto trascrivendo, sotto
la lettera D), il certificato di destinazione urba-
nistica."

N.1 postilla approvata.

Terni, li 15 dicembre 1986



L'impiegata addetta

(Fossatelli Fiorella)

Fiorella Fossatelli

047238

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio in esame è collocato nell'area periferica produttiva del Comune di Terni, risultando comunque ben collegato al centro cittadino ed alle zone urbane circostanti.

L'area, a vocazione mista artigianale, commerciale e industriale, costituente il nucleo di Sabbione, vede la presenza di importanti servizi quali attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, supermercati, bar-ristoro, banca, uffici, servizi alla persona, etc; altrettanto a breve distanza è ubicato il servizio di Trasporto Pubblico Locale, tramite la presenza di Bus urbano ed extraurbano; l'area stessa è inoltre poco distante dal nucleo destinato anche ad uso residenziale, identificato nella via Flaminia che collega i Comuni di Terni e Narni.

La zona in esame, direttamente servita dalle arterie viarie principali, costituite dalla via Flaminia e da strada di Maratta, è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati mediamente di buon livello estetico e di conservazione; la stessa inoltre, pur se interessata da significativi flussi di traffico locale e parzialmente dalla penetrazione di quelli relativi al collegamento tra i Comuni di Terni e Narni, evidenzia, oltre ad una buona dotazione di aree di sosta, una sufficiente capacità di deflusso dei veicoli, risultando quindi non interessata da eccessiva congestione urbana e rumorosità.

L'area produttiva descritta quindi, come detto identificata con il nucleo baricentrico alle arterie di Maratta, strada di Sabbione e via Flaminia, pur essendo caratterizzata prevalentemente da strutture a vocazione artigianale, commerciale e industriale, risulta in grado di offrire un'ampia pluralità di servizi alla persona di buon livello, posti direttamente al suo interno o nelle immediate vicinanze, configurandosi sostanzialmente come autonoma rispetto agli altri nuclei analoghi presenti nel Comune ed allo stesso centro urbano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica:

Artigianale/commerciale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tubificio.

Servizi offerti dalla zona:

Commercio all'ingrosso e al dettaglio, Servizi alla persona, Banca, Centri direzionali, Supermercati, Bar-Ristoro.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali/commerciali/produttive/industriali

Importanti centri limitrofi:

San Gemini, Narni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto Pubblico Locale: Bus urbano ed extraurbano mt 500.

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:

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:

Convenzione tra il **COMUNE DI TERNI** e la Ditta **OMISSIS** per la cessione in proprietà di area compresa nel P.A.I.P.

A rogito di Comune di Terni: Dott. OMISSIS in data 14/10/1986 al n. 27330; Registrato a Terni in data 26/11/1986 ai nn. 4336.

Convenzione per la realizzazione dei fabbricati, vincolata al Regolamento per la gestione delle aree P.A.I.P. redatto dal Comune di Terni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di **OMISSIS**

Contro:

TERZO DATORE DI IPOTECA: **OMISSIS**

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: **OMISSIS**

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 600.000,00 - Importo capitale: € 300.000,00

A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 03/02/2010 ai nn. 39916/14528;

Registrato a TERNI;

Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/02/2010 ai nn. 1597/248

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **OMISSIS**

contro **OMISSIS**

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 10/11/2022 al n. 67

Registrato a TERNI

Iscritto/trascritto a TERNI in data 23/12/2022 ai nn. 14691/10875;

Pignoramento a favore di **OMISSIS**

contro **OMISSIS**

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di TRIBUNALE DI LATINA in data 12/12/2022 ai nn. 5283

Registrato a LATINA

Iscritto/trascritto a LATINA in data 05/01/2023 ai nn. 161/116;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Ipoteca volontaria attiva: Concessione a garanzia di mutuo fondiario



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 22:41:42

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 530891 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 22:40:19

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1597

Registro particolare n. 248

Presentazione n. 67 del 04/02/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 03/02/2010
Notaio
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 39916/14528
Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 300.000,00 Tasso interesse annuo 3,98% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 600.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 103 Particella 797 Subalterno -
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
Indirizzo VIA MAESTRI DEL LAVORO N. civico -



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 22:41:42

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 530891 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 22:40:19

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1597

Registro particolare n. 248

Presentazione n. 67 del 04/02/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede ANCONA (AN)

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto ANCONA - VIA
MENICUCCI N. 4/6

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Denominazione o ragione sociale

Sede TERNI (TR)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione o ragione sociale

Sede TERNI (TR)

Codice fiscale

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA CHE HA ACCETTATO, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 300.000 (TRECENTOMILA) COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI 180 (CENTOTTANTA) MENSILITA' POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 3,98% (TRE VIRGOLA NOVANTOTTO PER CENTO) PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE IN DATA 3 FEBBRAIO 2010 (PARI ALLO 0,98%) MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI. SI E' CONVENUTO PERALTRO ESPRESSAMENTE FRA LE PARTI CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI

Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 22:41:42

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 530891 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 22:40:19

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1597

Registro particolare n. 248

Presentazione n. 67 del 04/02/2010

RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA IL SOLE 24 ORE. NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. E COMUNQUE NEL RISPETTO ED ENTRO I LIMITI DELLA LEGGE 108/96. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3 COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO STABILITO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1% (UNO PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL CONTRATTO DI MUTUO SOTTO LA LETTERA B. NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA DELLE MARCHE S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN ANCONA VIA MENICUCCI N. 4/6; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, AL TERZO DATORE DI IPOTECA ED AI FIDEIUSSORI, COME NELLA COMPARSA DEL CONTRATTO DI MUTUO, ALTRIMENTI PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI TERNI, CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL CONTRATTO DI MUTUO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE IN ANCONA VIA MENICUCCI N. 4/6.

Atto esecutivo: Verbale Pignoramento immobili contro OMISSIS



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 22:41:45

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 530891 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 22:40:19

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14691

Registro particolare n. 10875

Presentazione n. 5 del 23/12/2022

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 10/11/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 67
Codice fiscale 800 069 30558

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 9726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di TERNI
Trascrizione Numero di registro particolare 5503 del 27/06/2022
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente STUDIO LEGALE PANINI
BUCCIARELLI
Indirizzo VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA 4 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L117 - TERNI (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 103	Particella	797	Subalterno -
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA MAESTRI DEL LAVORO			N. civico -
Piano	T			



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 22:41:45

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 530891 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 22:40:19

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14691

Registro particolare n. 10875

Presentazione n. 5 del 23/12/2022

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 99/10000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 27/09/1950 a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 99/10000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON DETTA SENTENZA IL TRIBUNALE DI TERNI HA DISPOSTO LA RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO TRASCritto IN DATA 27/06/2022 AI NN. 7540/5503 CONTRO DALLA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA' ALLA CORRETTA QUOTA DI 99/10000 DI PIENA PROPRIETA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Atto esecutivo: Verbale Pignoramento immobili contro OMISSIS



Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 22:41:46

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 530891 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 22:40:19

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 161

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 7 del 05/01/2023

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	5283
Data	12/12/2022	Codice fiscale	800 024 60592
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA		
Sede	LATINA (LT)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente	STUDIO LEGALE PANINI BUCCIARELLI
Indirizzo	VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA 4 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	L117 - TERNI (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 103	Particella 797	Subalterno	-
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI		Consistenza -		
Indirizzo	VIA MAESTRI DEL LAVORO			N. civico	-
Piano	T				



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 18/01/2023 Ora 22:41:46

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione E.I. - R.G. 67/2022

n. T1 530891 del 18/01/2023

Inizio ispezione 18/01/2023 22:40:19

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 161

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 7 del 05/01/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 9901/10000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 06/06/1988 a MOLDAVIA (EE)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 9901/10000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE IL SIG. E' NATO AD ANENI NOI (MOLDAVIA) IL 06/06/1988.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio inesistente.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: Nulla

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Diritto di proprietà per 1000/1000

Proprietario dal **01/01/1989** al **05/06/2012**

In forza di Derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989.

Note: Edificazione fabbricato a seguito vendita lotto di terreno in area P.A.I.P. dal Comune di Terni ad Autotrasporti Federici, in forza di Convenzione repertorio n° 27330 del 14.10.1986 a rogito Dott. OMISSIS, Vice Segretario del Comune di Terni.

Si rimanda alla lettura della Convenzione e del Regolamento aree P.A.I.P.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

CON SEDE IN TERNI (CF OMISSIS)

Diritto di proprietà per 1/1

Proprietario dal **05/06/2012** al **25/06/2015**

In forza di Trasformazione Società, a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 05/06/2012, ai nn. 47268; registrato a TERNI, in data 15/06/2012, ai nn. 4429; trascritto a TERNI, in data 06/11/2012, ai nn.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Diritto di proprietà per 1/1

Proprietario dal **25/06/2015** ad **oggi** (attuale proprietario)

In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale, a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 25/06/2015, ai nn. 1020; registrato a LATINA ai nn. 4370.1/2015; trascritto a TERNI, in data 02/07/2015.

Visura catastale storica



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023
Ora: 22:17:24
Numero Pratica: T527132/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2023

Dati identificativi: Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **103** Particella **797**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **103** Particella **797**

Classamento:

Rendita: **Euro 3.666,84**

Zona censuaria **2**,

Categoria **D/7^{al}**

Foglio **103** Particella **797**

Indirizzo: VIA MAESTRI DEL LAVORO n. 20 Piano T

> Intestati catastali

> 1.

Sede in **LATINA (LT)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **103** Particella **797**



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023
Ora: 22:17:24
Numero Pratica: T527132/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

<p>dall'impianto al 12/07/2019 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 103 Particella 797 VIA MAESTRI DEL LAVORO Piano T Partita: 35075</p>	<p>Impianto meccanografico del 01/01/1989</p>
<p>dal 12/07/2019 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 103 Particella 797 VIA MAESTRI DEL LAVORO n. 20 Piano T</p>	<p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2019 Pratica n. TR0036153 in atti dal 12/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10486.1/2019)</p>

> Dati di classamento

<p>dall'impianto al 24/02/1988 antecedente l'impianto meccanografico Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 103 Particella 797 Partita: 35075</p>	<p>Impianto meccanografico del 01/01/1989</p>
<p>dal 24/02/1988 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 103 Particella 797 Rendita: Euro 3.666,84 Rendita: Lire 7.100.000 Zona censuaria 2 Categoria D/7^{al} Partita: 35075</p>	<p>CLASSAMENTO del 24/02/1988 in atti dal 17/05/1999 (n. 854B.1/1988) Notifica n. 5399/1999</p>

> Altre variazioni

<p>dal 24/02/1988 al 24/02/1988 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 103 Particella 797</p>	<p>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/02/1988 in atti dal 05/01/1989 (n. 854B/1988) Annotazioni: da verificare</p>
--	--



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023
Ora: 22:17:24
Numero Pratica: T527132/2023
Pag: 3 - Fine

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 103 Particella 797

- > 1. 1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
- Sede in TERNI (TR)
📅 dall'impianto al 05/06/2012
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. 2. Atto del 05/06/2012 Pubblico ufficiale CIRILLI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 47268 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 111111 n. 4429 registrato in data 15/06/2012 - TRASFORMAZIONE SOCIETA' Voltura n. 5782.1/2012 - Pratica n. TR0126307 in atti dal 06/11/2012
- Sede in TERNI (TR)
📅 dal 05/06/2012 al 25/06/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
- > 1. 3. Atto del 25/06/2015 Pubblico ufficiale COLUCCIADA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1020 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 4370.1/2015 Reparto PI di TERNI in atti dal 02/07/2015
- Sede in LATINA (LT)
📅 dal 25/06/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

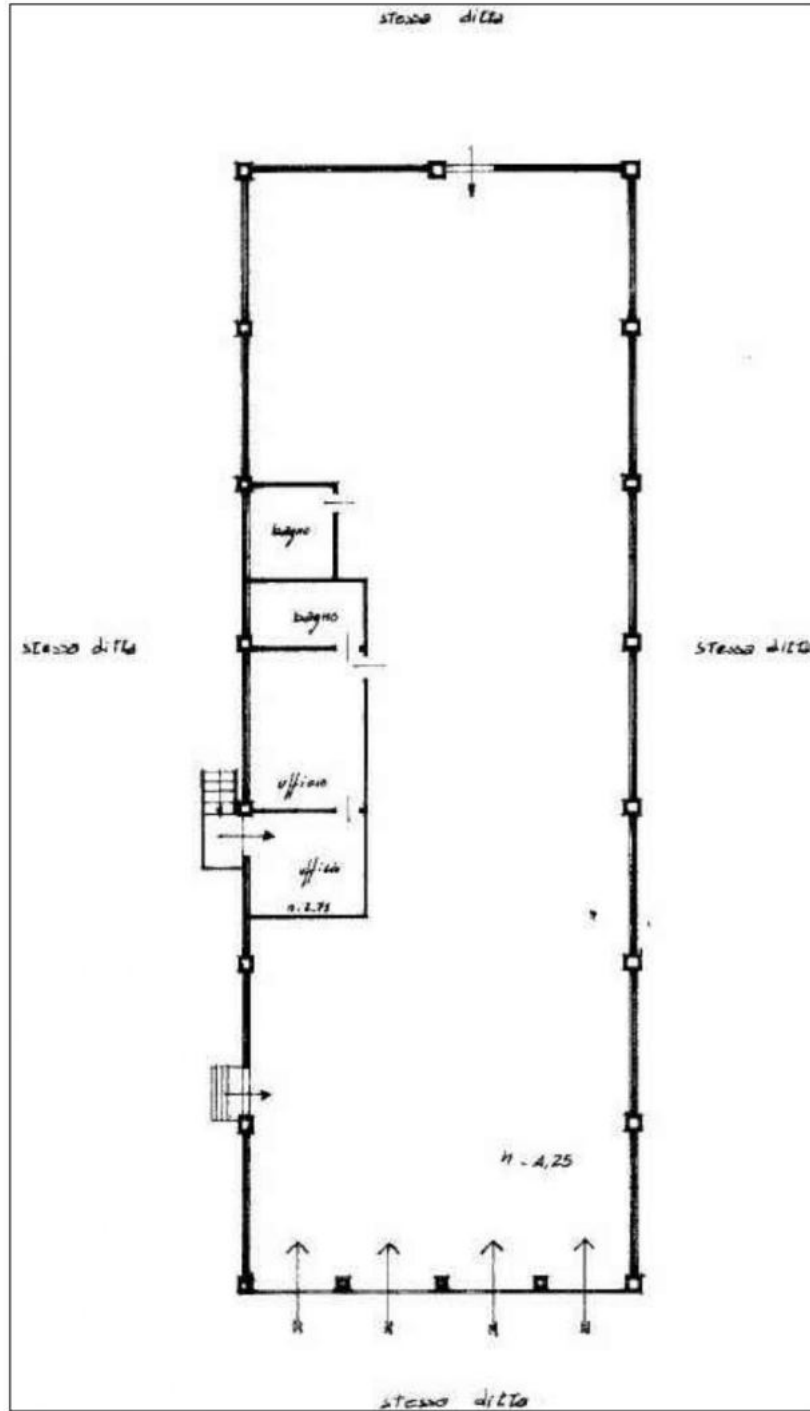
Legenda

- a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Planimetria catastale in Atti

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

TAV. 00/4



7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 69/1987 e successiva variante.

Intestazione: **OMISSIS (OMISSIS)**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/03/1987 al n. di prot. 5470

Numero pratica: 47/1988

Intestazione: **OMISSIS (OMISSIS)**

Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione recinzione e diversa distribuzione interna.

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/02/1988 al n. di prot. 530

Numero pratica: 12068/1998

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo -
Opere interne

Presentazione in data 14/03/1998 al n. di prot. 12068

Agibilità in data 04/02/1999 al n. di prot. 6730

NOTE:

Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

- Modifica scale esterne

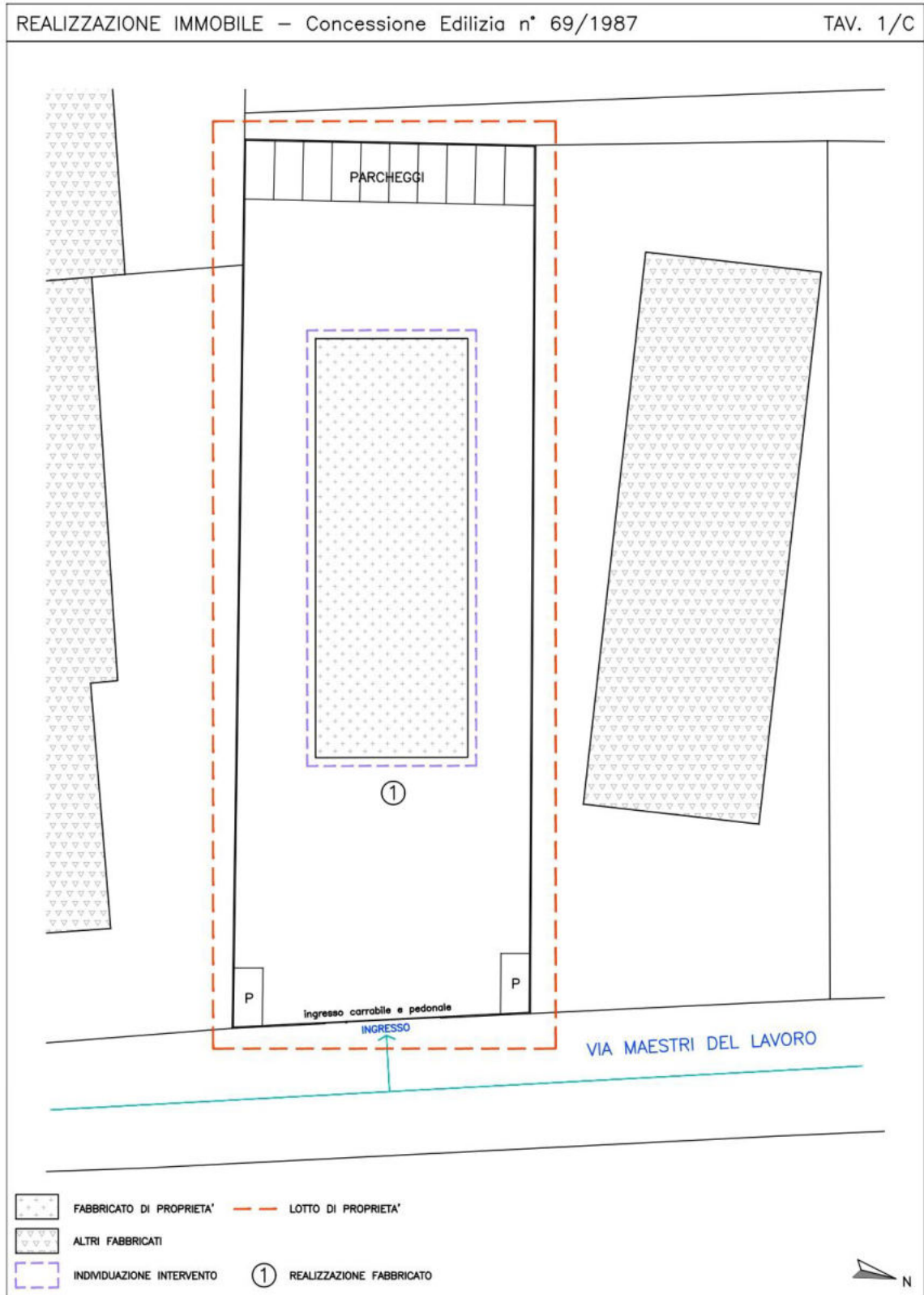
Opere interne:

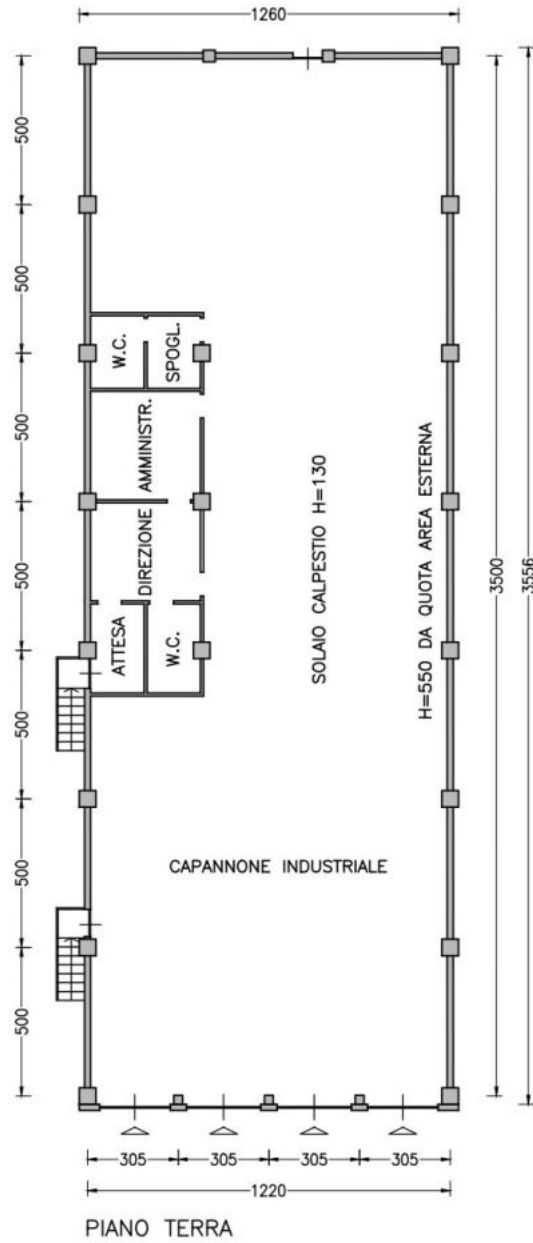
- Demolizione muratura divisoria interna

Realizzazione Immobile

Concessione Edilizia n° 69/1987

Elaborazione grafica





Progetto in Atti

vedi prog succ $\frac{47}{1988}$

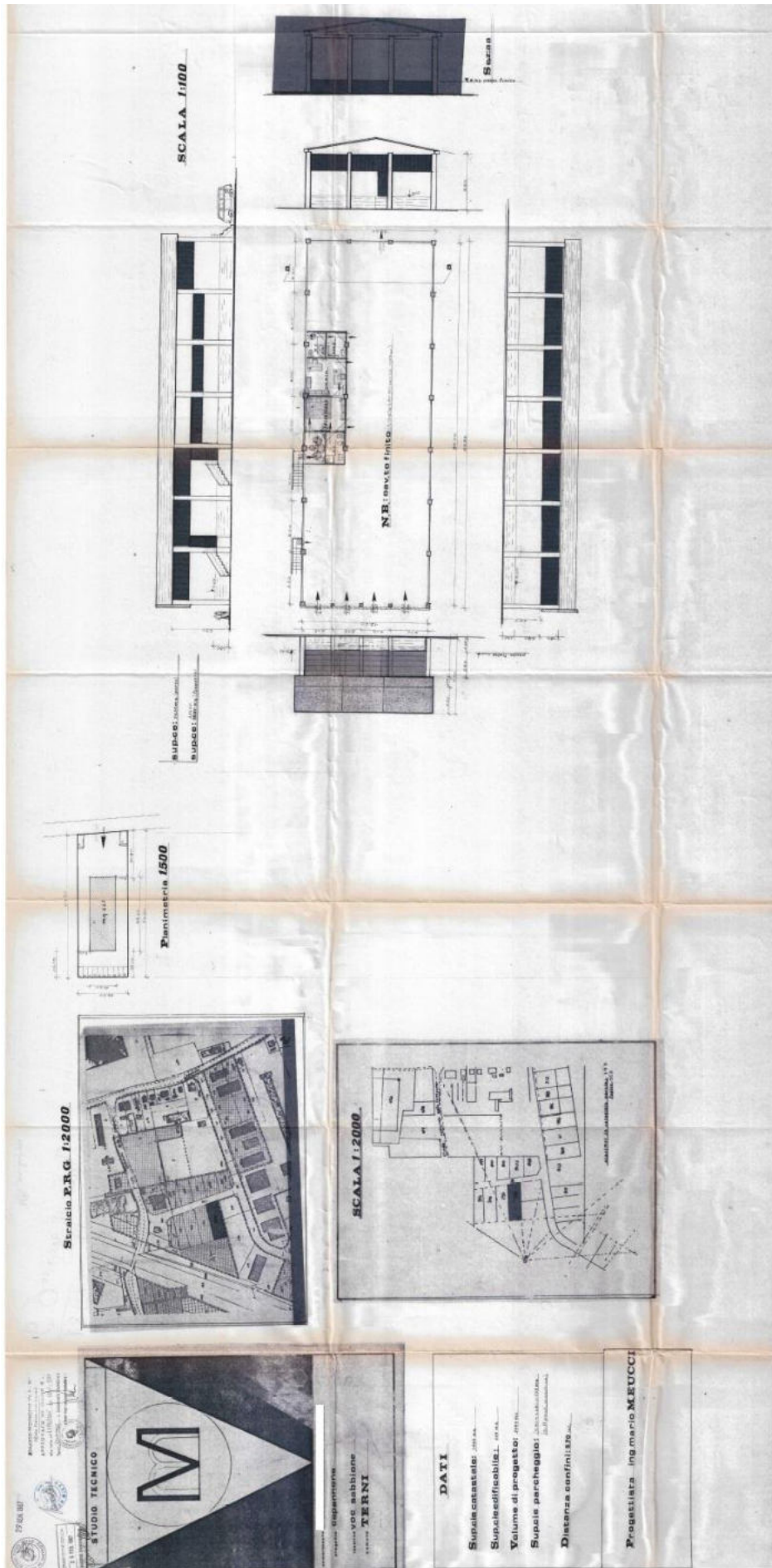
$\frac{69}{1987}$

L'area asservita al fabbricato è stata delimitata sul foglio catastale n° 103 part. 797
IL GEOMETRA *[Signature]*



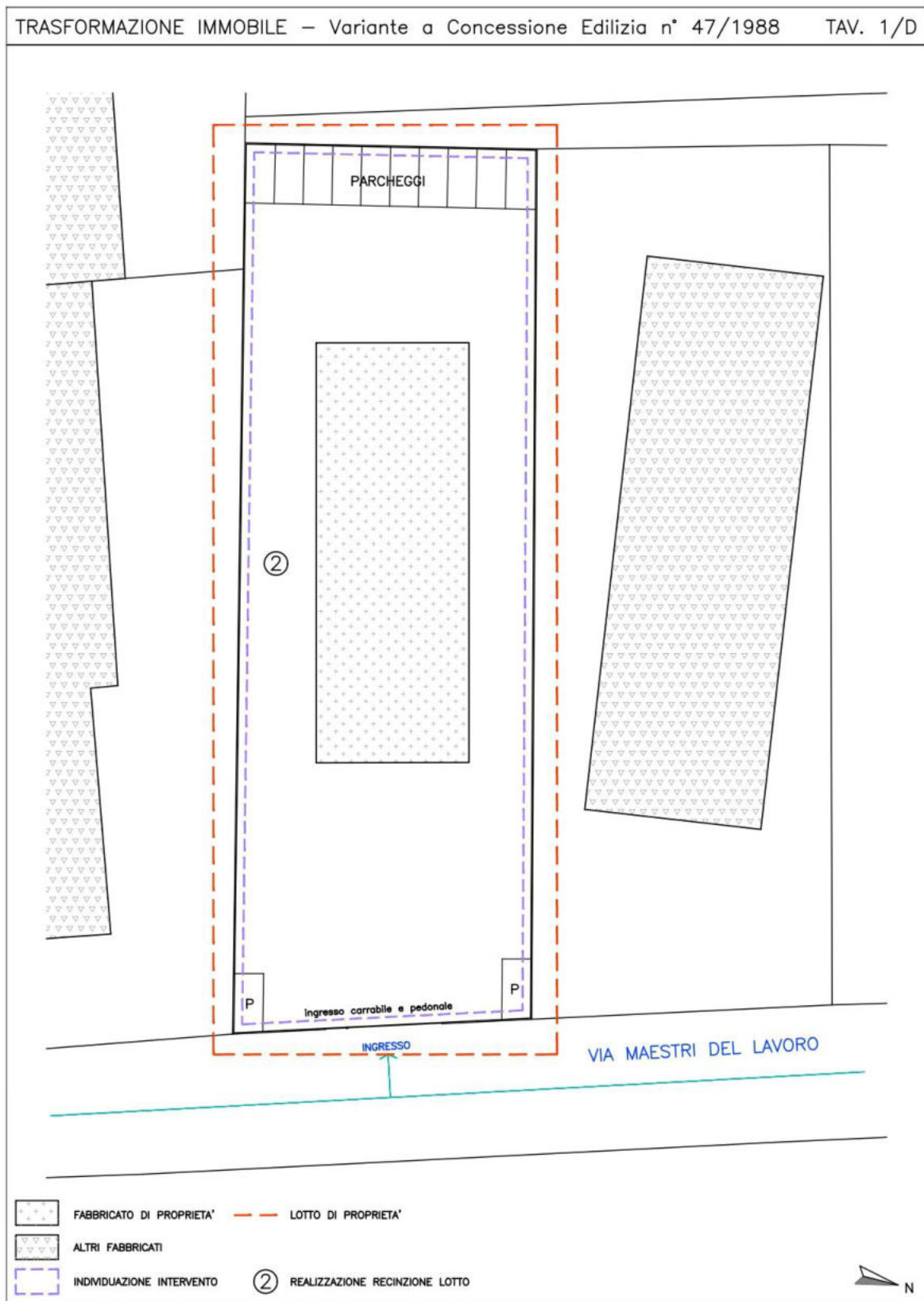
COMUNE DI TERNI
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
Il presente progetto è allegato alla concessione N° 5470 di P. G. del 10 MAR 1987
Il Funzionario *[Signature]*

COMUNE DI TERNI
Ufficio Urbanistica
Si parte favorevole del competent
del fabbricato di cui il present
foglio è stato dichiarata affetti
25 GIU 1999 nota N. 6730
I.P.S. del 25 GIU 1999
IL GEOMETRA *[Signature]*

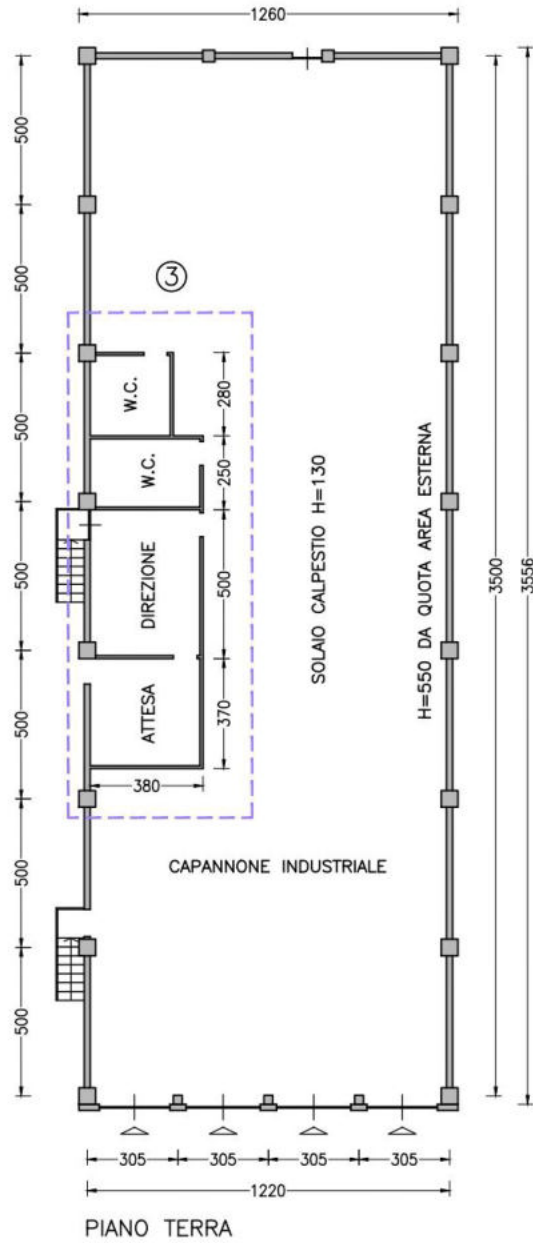


Variante a Concessione Edilizia n° 47/1988

Elaborazione grafica



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – Variante a Concessione Edilizia n° 47/1988 TAV. 2/D



 INDIVIDUAZIONE INTERVENTO

 3 DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA



Progetto in Atti

vedi fog. free 69/1987

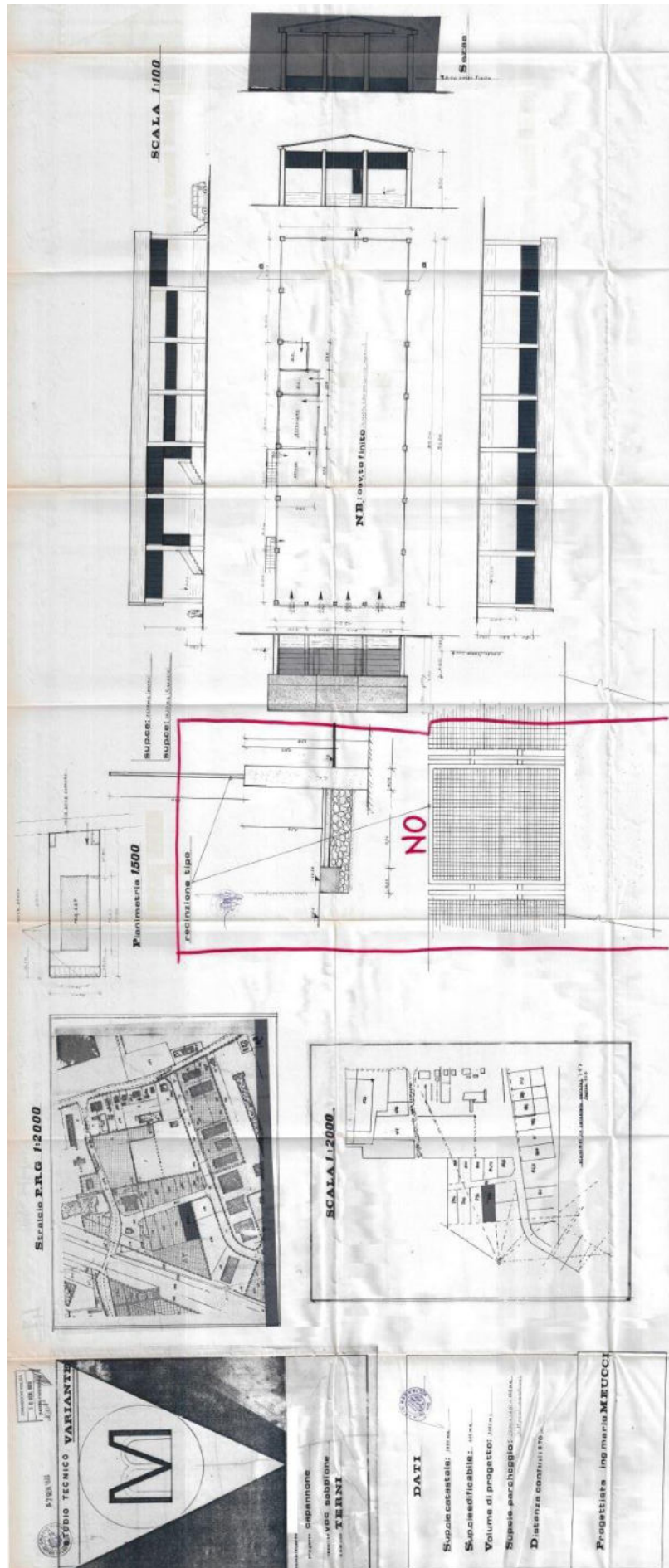
47
1988



COMUNE DI TERNI
Ufficio tecnico
Sezione Urbanistica
... come (avrovata dal competen
... il febbraio di cui el present
... è stato deliberato (dibetti
del 25 GIU. 1999
... f.c. del 25 GIU. 1999
IL GEOMETRA

COMUNE DI TERNI
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
Il presente progetto è allegato alla
concessione N° 530 di P. G.
del 2 FEB. 1988
Il Firmatario



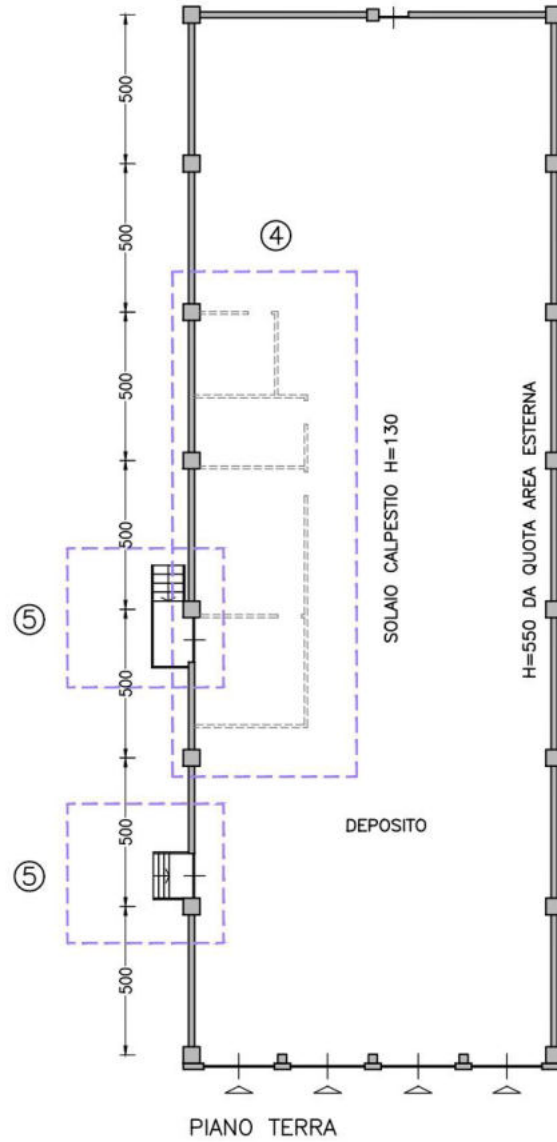


Trasformazione Immobile

Denuncia Inizio Attività n° 12068/1998

Elaborazione grafica

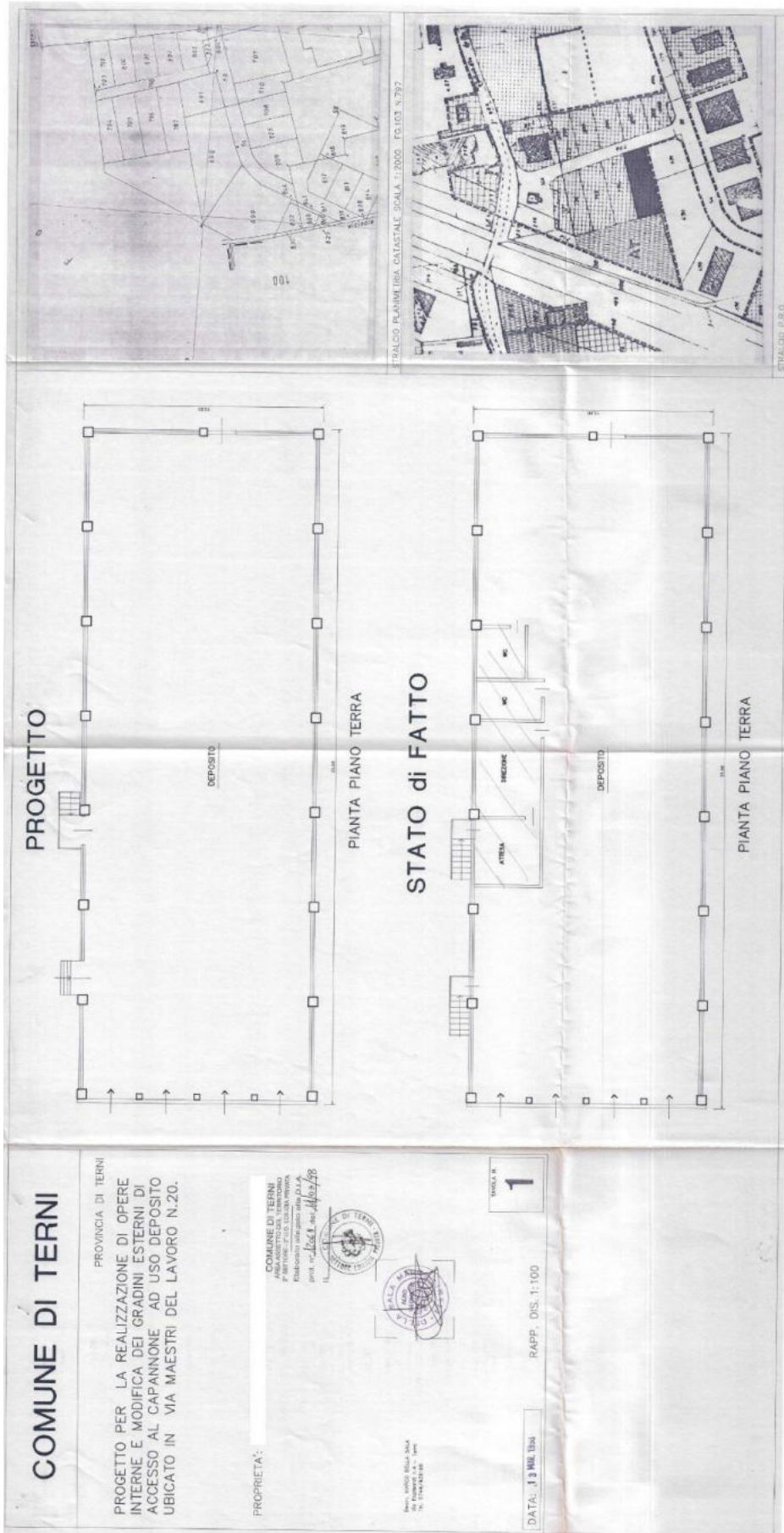




INDIVIDUAZIONE INTERVENTO ④ DEMOLIZIONE VANI INTERNI ⑤ MODIFICA SCALE ESTERNE



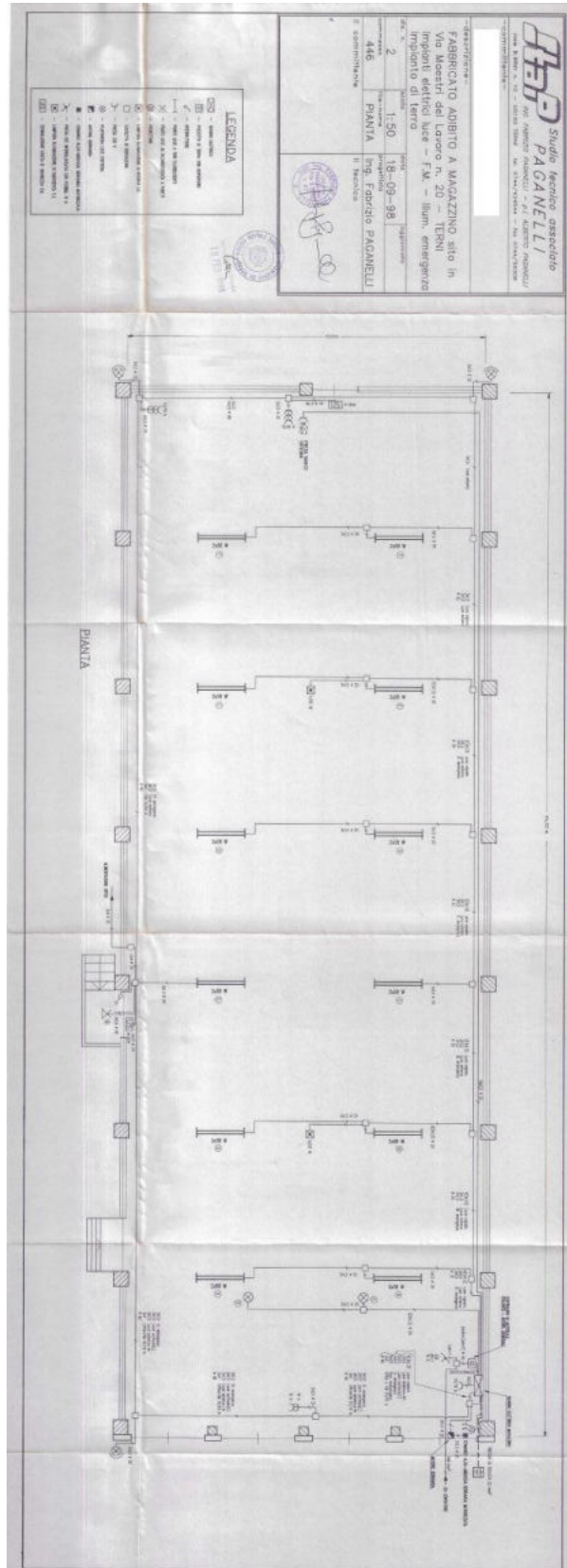
Progetto in Atti



Agibilità Immobiliare

Agibilità n° 6730/1999 (fabbricato ad uso deposito)

Elaborato grafico in Atti (dimostrazione Planimetria assentita)



Condizioni di vendita o locazione dell'immobile

Si riportano le condizioni relative alla cessione in vendita o locazione dell'immobile, contenute nella Convenzione e vincolate al Regolamento per la gestione delle aree P.A.I.P., rimandando alla lettura integrale degli atti per tutto quanto non richiamato.

Convenzione (stralcio)

Punto 10)

In concessionario, in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato dichiarato obbligatoriamente e preventivamente abitabile e/o agibile, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo o un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati.

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:

- a) Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato;
- b) Prezzo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT, nonché dal valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo.

Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti tecnologici, industriali, ecc. od anche un'attività imprenditoriale in atto, il prezzo di vendita sarà determinato come somma dei valori di cui ai punti precedenti e di quelli, determinati fra le parti, di detti impianti o dell'avviamento dell'iniziativa.

Il canone annuo di locazione potrà essere determinato in misura non superiore al 5% del valore relativo agli edifici, così come determinato ai fini della cessione.

Ove ne sussistano le condizioni potranno essere calcolati, oltre al valore degli edifici, anche il valore degli impianti produttivi e dell'attività imprenditoriale in atto, nei termini fissati per la cessione, fermo restando il limite del canone al 5% dei valori complessivi.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della cessione, fermo restando il limite massimo del 5%.

Regolamento (stralcio)

La disciplina normativa delle aree P.A.I.P. è comunque rappresentata dal "Regolamento" del Comune di Terni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 239 del 04.10.2021, del quale si riportano di seguito gli artt. 15, 22 e 27.

Articolo 15 - Vendita o locazione successiva ai cinque anni

1. Nel caso di *cessione in proprietà*, il proprietario cessionario non potrà alienare o locare l'immobile realizzato su lotto assegnato per un periodo di almeno cinque anni decorrenti dal rilascio del relativo certificato di agibilità, salvo quanto espressamente stabilito al successivo articolo 16.

2. Decorsi cinque anni dal conseguimento dell'agibilità, ai sensi dell'art. 138, co. 2 della legge regionale n. 1/2015 o dalla presentazione della dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, ai sensi dell'art. 137, co. 3 della suddetta legge regionale, e per tutti i lotti i cui proprietari non abbiano aderito alla liberazione dei vincoli P.A.I.P. prevista all'articolo 27, l'immobile realizzato sul lotto assegnato può essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni del piano P.A.I.P. e delle norme di P.R.G., previa autorizzazione comunale.

3. Ai fini della vendita o locazione suddette, il titolare è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Comune di Terni.

4. Qualora, la vendita e/o locazione riguarda solo una parte dell'immobile, questa può essere autorizzata esclusivamente per superfici superiori al 40% della superficie complessiva del terreno e dell'opificio.

5. L'istanza di autorizzazione alla vendita e/o locazione è corredata dalla seguente documentazione:

- a) planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di alienazione/locazione;
- b) calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione e alla data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);

c) perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso;

d) frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita/locazione in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione con i limiti di cui al punto 4;

6. la parte venditrice, è tenuta a far pervenire all'Ufficio Gestione P.A.I.P., copia dell'atto di vendita e/o locazione in favore della ditta acquirente/locataria entro novanta giorni dall'avvenuta stipula.

7. Il Dirigente si pronuncia con apposita determinazione, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione entro sessanta giorni dall'inoltro dell'istanza.

8. Il canone di locazione per gli immobili realizzati sul lotto P.A.I.P. non può essere superiore al 8% del valore del manufatto edilizio determinato a mezzo di stima peritale giurata, redatta da un tecnico abilitato.

9. Il presente articolo non trova applicazione nei casi di vendita eseguita in esito a procedure concorsuali o esecutive, fermo restando il rispetto degli obblighi e delle modalità stabilite per le eventuali successive compravendite.

Articolo 22 – Affitto / Cessione / Conferimento / Scissione / Fusione d'Azienda

Nel caso in cui una ditta assegnataria titolare o avente causa di convenzione P.A.I.P., effettui una delle seguenti operazioni:

- Affitto d'azienda / o ramo di essa
- Cessione d'azienda / o ramo di essa
- Conferimento d'azienda / o ramo di essa
- Scissione
- Fusione

è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione all'Ufficio comunale preposto, senza necessità di autorizzazione preventiva e determinazione di canone o prezzo massimo, non trovando in questi casi applicazione il disposto dell'articolo 15.

Articolo 27 - Liberazione vincoli P.A.I.P. per convenzioni ultra-decennali

1. Il Comune di Terni può proporre a tutti gli operatori economici titolari o aventi causa di convenzioni P.A.I.P. stipulate da oltre dieci anni (comprendenti eventuali successivi atti aggiuntivi finalizzati ad ampliamenti costituenti comunque, un unico organismo produttivo con l'intervento originario), la liberazione dai vincoli convenzionali di natura pattizia.

2. Tale procedimento deve riguardare lotti completamente ultimati, con esclusione, quindi, di quelli ineditati o parzialmente edificati, detenuti sia in regime di piena proprietà che in diritto di superficie per i quali sia stata già avviata la procedura di trasformazione di cui all'art. 26 del presente Regolamento.

3. Il procedimento di liberazione dai vincoli P.A.I.P. è volto a eliminare:

a) il divieto di vendita/locazione degli immobili relativo al periodo infraquinquennale corrispondente ai cinque anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità di cui al p.1 dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*);

b) l'esercizio della prelazione di cui all'art. 17 (*Prelazione legale*), a favore del Comune nel caso contemplato all'articolo 16 (*Deroga infraquinquennale in caso di alienazione/locazione di edificio ultimato*);

c) l'obbligo di richiesta della preventiva autorizzazione al Comune di Terni alla vendita o alla locazione di cui al p.3 e segg. dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*);

d) l'obbligo degli adempimenti e dell'istanza di cui al p.5 e segg. dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*), contenente il calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato e della Perizia per la determinazione del valore dell'edificio realizzato;

e) il limite percentuale del valore del manufatto edilizio per il calcolo del canone di locazione massimo richiedibile, di cui al p.8 dell'art. 15 (*Vendita o locazione successiva ai cinque anni*), ancorchè previsto nelle singole convenzioni;

f) l'obbligo di Autorizzazione comunale nel caso di subentro nella proprietà per gli eredi di cui al p.2 dell'art. 17 (*Prelazione legale*), o a seguito di formale assegnazione degli immobili da parte del Tribunale in caso di procedure fallimentari, senza l'autorizzazione comunale.

4. In alternativa alla proposta del Comune di Terni, tutti gli operatori economici di cui al punto 1. del presente articolo possono inoltrare istanza per la liberazione dei vincoli suddetti.

5. Il procedimento per la liberazione dei vincoli convenzionali su iniziativa dei soggetti di cui al punto 1, avverrà con le seguenti modalità:

a) presentazione dell'istanza, tramite posta elettronica certificata, da parte del titolare o di soggetto debitamente delegato, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio competente e pubblicato sul sito istituzionale;

b) l'ufficio competente comunica al richiedente, l'avvio del procedimento, ai sensi della L. 241/1990;

c) nei successivi trenta giorni, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, richiede eventuale documentazione integrativa, determina il corrispettivo calcolato secondo il criterio riportato al successivo punto 8 del presente articolo e provvede alla relativa comunicazione al richiedente;

d) entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, il richiedente deve presentare la formale accettazione, allegando l'attestazione dell'avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto in favore del Comune di Terni;

e) nei quindici giorni successivi al ricevimento della formale accettazione, il Dirigente competente provvede all'approvazione dello specifico schema di convenzione, redatto in conformità all'*Allegato "E"* e adeguato alla specifica situazione, con cui vengono disciplinati i contenuti per la liberazione dei vincoli convenzionali;

f) la stipula della nuova convenzione, potrà avvenire solo successivamente al pagamento di tutte le spese contrattuali, a completo carico del richiedente (rogito, registrazione, trascrizione, imposta di bollo), determinate dall'Ufficio Contratti.

6. Nel caso che il procedimento sia avviato su iniziativa comunale, le modalità sono le medesime riportate al punto 5, ove la presentazione dell'istanza di cui alla lett. a) è sostituita dalla nota di accettazione della procedura proposta dal Comune.

7. Nel caso di aree concesse in diritto di superficie, il procedimento di liberazione dai vincoli previsti nelle convenzioni P.A.I.P. di cui al presente articolo deve essere effettuata congiuntamente al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, ai sensi dell'articolo 3, comma 64 della L. 662/1996, come modificato e integrato dall'articolo 11 della L. 273/2002.

8. Il corrispettivo economico da corrispondere all'Amm. Com.le dal soggetto che ha formalmente aderito al procedimento di liberazione dai vincoli P.A.I.P. (sia a seguito di proposta comunale che a istanza di parte), è determinato nella misura del 2% del valore fiscale/catastale derivante dalla rendita catastale opportunamente rivalutata e aggiornata in base ai parametri vigenti.

Tale corrispettivo viene diminuito della quota pari al 1% per ogni anno intero trascorso dalla data di assegnazione a quella della comunicazione di accettazione (p.5 lett. d) della proposta di liberazione dai vincoli.

Nei casi previsti dal comma 7 del presente articolo, di contestuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà, il corrispettivo economico relativo alla liberazione dei vincoli PAIP come sopra determinato è ridotto della misura del 30%.

7.1 Conformità edilizia

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Box in lamiera ad uso magazzino, non assentito.

Regolarizzabili mediante:

Rimozione.

Descrizione delle opere da sanare:

Rimozione di Box ad uso Magazzino.

Oneri e costi di regolarizzazione edilizia

Interventi per rimozione manufatti non regolarizzabili (compresa IVA)	€ 610,00
	<hr/>
Totale	€ 610,00

(Regolarizzazioni, stima dei costi e quadro economico riportati nelle sezioni successive)

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

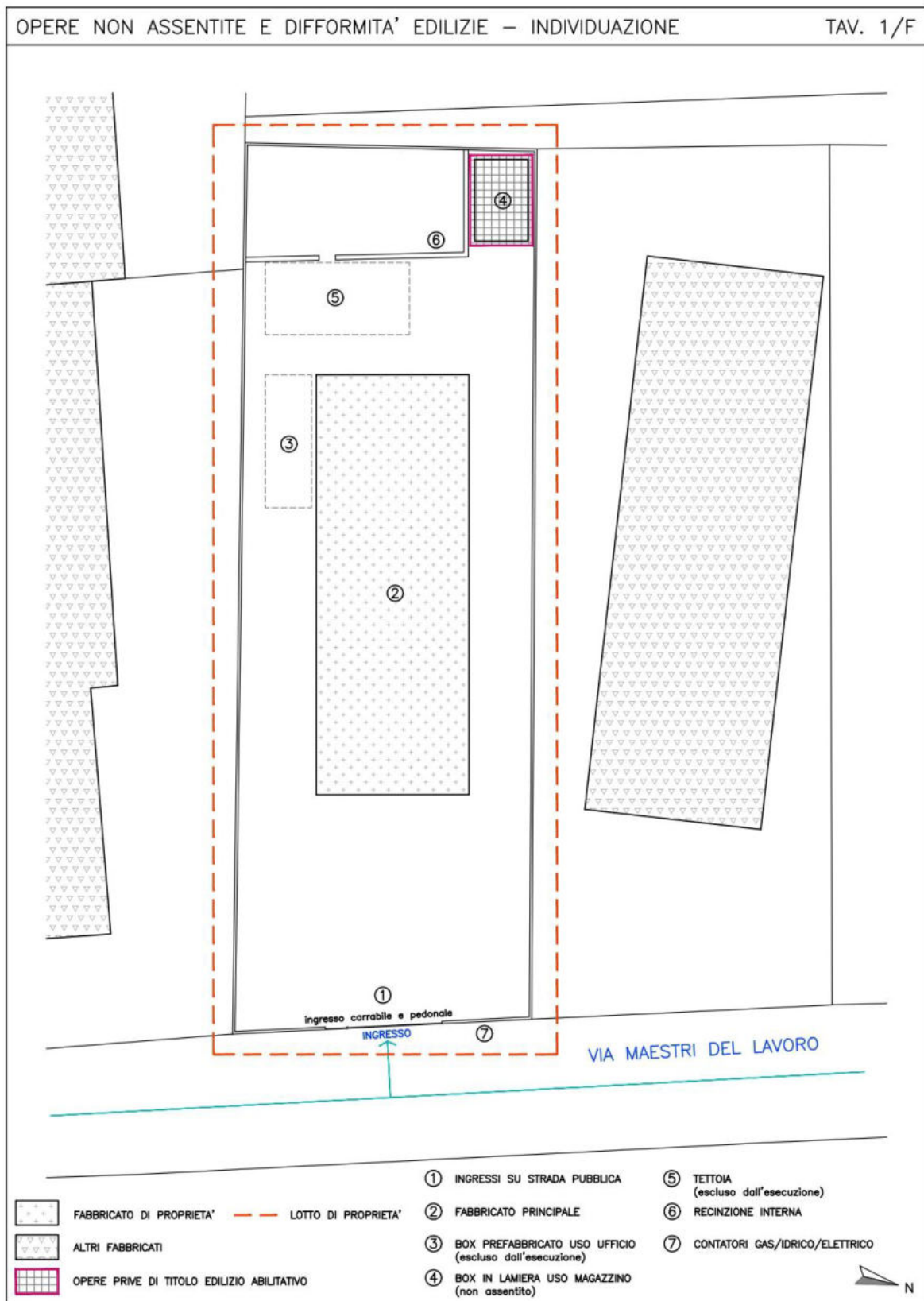
Note generali sulla conformità edilizia

Nell'ambito delle verifiche condotte in sito, veniva rilevata la presenza, oltre al box in lamiera non assentito, di un box prefabbricato ad uso ufficio e di una tettoia; a seguito di ulteriori accertamenti è stato riscontrato che il box ad uso ufficio e la tettoia appartenevano a soggetto diverso dall'esecutato, regolarmente utilizzatore del compendio ed in seguito interessato da procedura fallimentare, nell'ambito della quale tali beni venivano regolarmente venduti.

Allo stato attuale si evidenzia pertanto che i manufatti identificati con il box prefabbricato ad uso ufficio e la tettoia, risultando non di proprietà dell'esecutato e ceduti nell'ambito della procedura sopra richiamata, per quanto ad oggi ancora presenti nell'area di pertinenza esclusiva del compendio in esame e per i quali la rimozione avverrà nell'ambito della presente esecuzione, sono da considerarsi a tutti gli effetti esclusi dal procedimento e quindi non compresi tra i beni oggetto di futura alienazione.

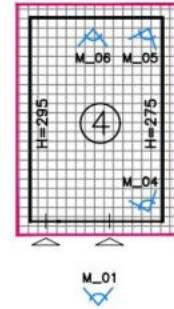
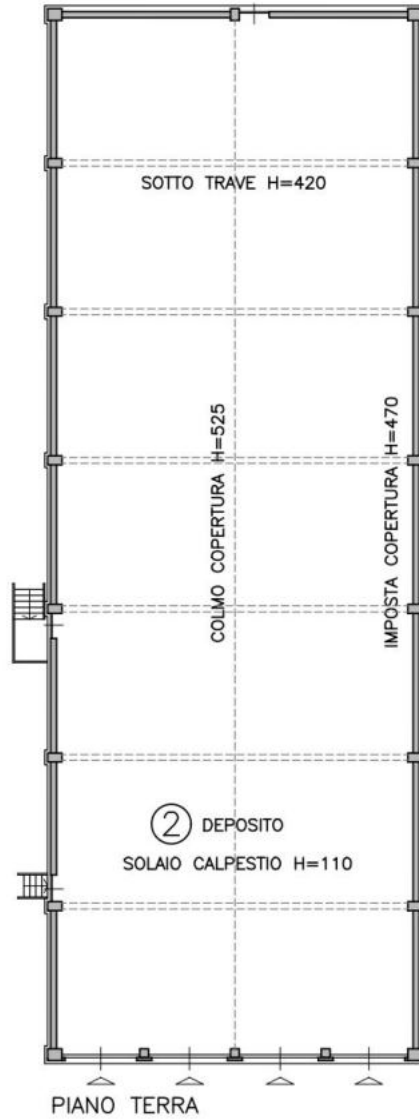
Regolarizzazione difformità edilizie: descrizione e stima dei costi

Elaborazione grafica difformità edilizie



OPERE NON ASSENTITE E DIFFORMITA' EDILIZIE - PLANIMETRIE

TAV. 2/F



② FABBRICATO PRINCIPALE

④ BOX IN LAMIERA USO MAGAZZINO

Sanatoria non attuabile:

- mancata sanabilità e criticità delle parti strutturali
- costi eccessivi a fronte di minimo valore economico

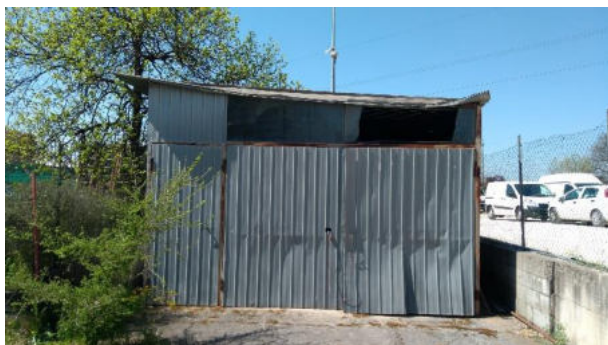


OPERE PRIVE DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO



Rilievo fotografico difformità edilizie

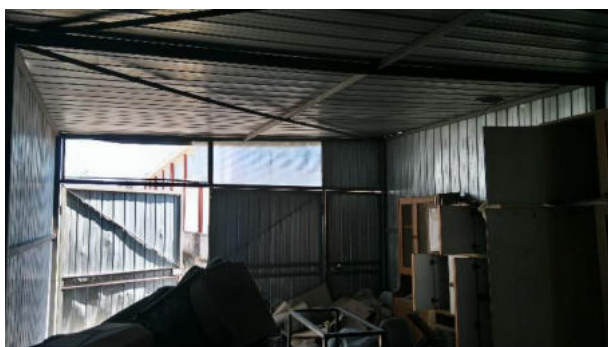
Box in lamiera ad uso Magazzino



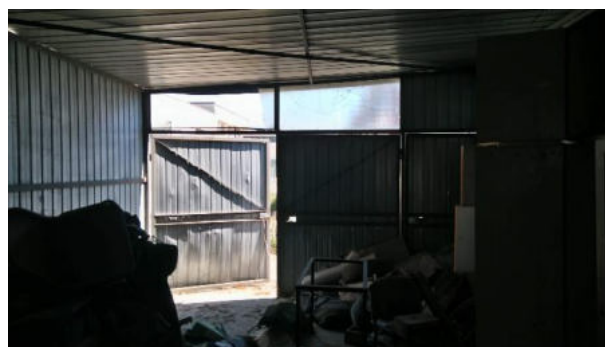
M_01



M_04



M_05



M_06

Descrizione, regolarizzazione e stima dei costi per eliminazione difformità edilizie

Difformità con sanatoria non attuabile: Box in lamiera ad uso Magazzino - Rimozione

DESCRIZIONE DIFFORMITA'

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di box in lamiera destinato a magazzino.

Il manufatto appare particolarmente usurato e degenerato nella consistenza, come evidenziato nella deformazione delle ante apribili e parziale distacco della parete di fondo da quella laterale.

Il livello funzionale appare quindi parzialmente compromesso, necessitando quindi, al fine di un corretto utilizzo, di radicali interventi manutentivi.

L'opera è inoltre priva di certificazione relativa alla fornitura e quindi alla produzione, non potendo quindi essere oggetto delle previste verifiche normative in merito alla rispondenza strutturale.

Per quanto sopra è ragionevole ipotizzare la rimozione del manufatto che, per quanto tecnicamente sanabile sconterebbe, oltre a quanto detto in merito alle verifiche strutturali e necessari interventi manutentivi, costi di regolarizzazione estremamente più alti dell'effettivo valore commerciale.

STIMA DEI COSTI

Rimozione e smaltimento:

Costo presunto a corpo = **€ 500,00**.

Stima costi per opere

Costi per rimozione Box in lamiera

Rimozione e smaltimento: € 500,00

Ulteriori Oneri

Non dovuti: € 0,00

TOTALE IMPONIBILE COSTI PER OPERE € 500,00

Stima spese tecniche

Variazione catastale

Aggiornamento Catasto Fabbricati a seguito demolizione vani interni. € 500,00

TOTALE IMPONIBILE SPESE TECNICHE € 500,00

Quadro economico generale: costi, oneri, sanzioni e spese tecniche

COSTI PER OPERE

Costi per rimozione Box in lamiera

Imponibile € 500,00

Sommano € 500,00

I.V.A. 22% € 110,00

TOTALE € 610,00

SPESE TECNICHE

Variazione catastale

Imponibile: € 500,00

Cassa previdenza 4% € 20,00

Sommano € 520,00

I.V.A. 22% € 114,40

Sommano € 634,40

Diritti fissi € 50,00

TOTALE € 684,40

TOTALE GENERALE € 1.294,40

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n° 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	D2F: Industria artigianato e commercio (area P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	<p>TAVOLA A: Zonizzazione</p> <p>OP - Art. 80:</p> <p>Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)</p> <p>1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, 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 1.000 mq.</p> <p>2. Gli interventi si attuano di mediante PA esteso ad un intero nucleo salvo quanto disposto dall'art.101 del RR n.2/2015; 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. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera I della LR n.1/2015. Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.</p>

4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili: a) Attività assistenziali (ambulatori); b) Istruzione, formazione, convegnistica; c) 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 come previsto dall'art.25 del RR n.2/2015.

Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992;

c) dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015

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.23 del RR n.2/2015.

7. E' consentita, 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 dagli artt.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 Bc(2) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.

10. Dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015.

11. Nelle zone non comprese nel PAIP, 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. 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.

14. L'attuazione della zona D2F prospiciente la strada di San Carlo, f.90 part.IIle 50-267, e ricompresa in un comparto, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, alle seguenti prescrizioni: il piano si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva nella quale sarà previsto la cessione gratuita all'AC della zona con destinazione parcheggio, senza opere e pertanto senza scomputo di oneri, ed il pagamento della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 36363 del 02.03.2012.

15. L'attuazione della zona D2F prospiciente Via Bartocci, f.101, part.IIle 608-524, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, al pagamento al rilascio del titolo abilitativo, della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 94461 del 18.06.2012.

TAVOLA B: Modalità di attuazione

OP - Art. 22:

Piani attuativi vigenti - area P.A.I.P.

1. Negli elaborati B sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani attuativi già approvati dall'Amministrazione comunale.

2. I piani attuativi di iniziativa pubblica conservano la validità per tutte le parti che non siano in contrasto con le previsioni del nuovo piano, fino alla loro scadenza.

3. I piani attuativi di iniziativa privata e le relative convenzioni conservano la validità fino alla loro scadenza; è consentito altresì portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L.1150/42, le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi, anche se scaduti, purché siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi interventi.

4. La normativa delle singole zone può definire, in alternativa od integrazione dei precedenti commi 2 e 3, diversi termini e contenuti di validità dei piani attuativi approvati.

OP - Art. 28: Delimitazione dei centri abitati

1. Il perimetro dei centri abitati, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, è indicato nelle

	tavole B e individua le zone edificate costituenti il tessuto edilizio consolidato degli abitati comprendente le parti dei centri urbani totalmente o parzialmente edificati.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Vendita dell'area dal Comune di Terni ad Autotrasporti Federici: Convenzione per la realizzazione e gestione dei fabbricati.
Estremi delle convenzioni:	Comune di Terni, Repertorio 27330 del 14/10/1986
Obblighi derivanti:	<p>Si riportano le condizioni relative alla cessione in vendita o locazione dell'immobile, contenute nella Convenzione e vincolate al Regolamento per la gestione delle aree P.A.I.P., rimandando alla lettura integrale degli atti per tutto quanto non richiamato.</p> <p>Convenzione (stralcio)</p> <p>Punto 10)</p> <p>In concessionario, in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato dichiarato obbligatoriamente e preventivamente abitabile e/o agibile, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo o un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati. Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:</p> <p>a) Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato;</p> <p>b) Prezzo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT, nonché dal valore</p>

delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo.

Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti tecnologici, industriali, ecc. od anche un'attività imprenditoriale in atto, il prezzo di vendita sarà determinato come somma dei valori di cui ai punti precedenti e di quelli, determinati fra le parti, di detti impianti o dell'avviamento dell'iniziativa.

Il canone annuo di locazione potrà essere determinato in misura non superiore al 5% del valore relativo agli edifici, così come determinato ai fini della cessione.

Ove ne sussistano le condizioni potranno essere calcolati, oltre al valore degli edifici, anche il valore degli impianti produttivi e dell'attività imprenditoriale in atto, nei termini fissati per la cessione, fermo restando il limite del canone al 5% dei valori complessivi.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della cessione, fermo restando il limite massimo del 5%.

Regolamento (stralcio)

La disciplina normativa delle aree P.A.I.P. è comunque rappresentata dal "Regolamento" del Comune di Terni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 239 del 04.10.2021, del quale si riportano di seguito gli artt. 15, 22 e 27.

Articolo 15:

Vendita o locazione successiva ai cinque anni

1. Nel caso di cessione in proprietà, il proprietario cessionario non potrà alienare o locare l'immobile realizzato su lotto assegnato per un periodo di almeno cinque anni decorrenti dal rilascio del relativo certificato di agibilità, salvo quanto espressamente stabilito al successivo articolo 16.

2. Decorsi cinque anni dal conseguimento dell'agibilità, ai sensi dell'art. 138, co. 2 della legge regionale n. 1/2015 o dalla presentazione della dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, ai sensi dell'art. 137, co. 3 della suddetta legge regionale, e per tutti i lotti i cui proprietari non abbiano aderito alla liberazione dei vincoli P.A.I.P. prevista all'articolo 27, l'immobile realizzato sul lotto assegnato può essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni del piano P.A.I.P. e delle norme di P.R.G., previa autorizzazione comunale.

3. Ai fini della vendita o locazione suddette, il titolare è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Comune di Terni.

4. Qualora, la vendita e/o locazione riguarda solo una parte dell'immobile, questa può essere autorizzata esclusivamente per superfici superiori al 40% della superficie complessiva del terreno e dell'opificio.

5. L'istanza di autorizzazione alla vendita e/o locazione è corredata dalla seguente documentazione: a) planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di alienazione/locazione; b) calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione e alla data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione); c) perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso; d) frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita/locazione in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione con i limiti di cui al punto 4;

6. la parte venditrice, è tenuta a far pervenire all'Ufficio Gestione P.A.I.P., copia dell'atto di vendita e/o locazione in favore della ditta acquirente/locataria entro novanta giorni dall'avvenuta stipula.

7. Il Dirigente si pronuncia con apposita determinazione, in esito alla richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione entro sessanta giorni dall'inoltro dell'istanza.

8. Il canone di locazione per gli immobili realizzati sul lotto P.A.I.P. non può essere superiore al 8% del valore del manufatto edilizio determinato a mezzo di stima peritale giurata, redatta da un tecnico abilitato.

9. Il presente articolo non trova applicazione nei casi di vendita eseguita in esito a procedure concorsuali o esecutive, fermo restando il rispetto degli obblighi e delle modalità stabilite per le eventuali successive compravendite.

Articolo 22:

Affitto / Cessione / Conferimento / Scissione / Fusione d'Azienda.

Nel caso in cui una ditta assegnataria titolare o avente causa di convenzione P.A.I.P., effettui una delle seguenti operazioni:

- Affitto d'azienda / o ramo di essa
- Cessione d'azienda / o ramo di essa
- Conferimento d'azienda / o ramo di essa
- Scissione
- Fusione

è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione all'Ufficio comunale preposto, senza necessità di autorizzazione preventiva e determinazione di canone o prezzo massimo, non trovando in questi casi applicazione il disposto dell'articolo 15.

Articolo 27:

Liberazione vincoli P.A.I.P. per convenzioni ultradecennali

1. Il Comune di Terni può proporre a tutti gli operatori economici titolari o aventi causa di convenzioni P.A.I.P. stipulate da oltre dieci anni (comprendenti eventuali successivi atti aggiuntivi finalizzati ad ampliamenti costituenti comunque, un unico organismo produttivo con l'intervento originario), la liberazione dai vincoli convenzionali di natura pattizia.

2. Tale procedimento deve riguardare lotti completamente ultimati, con esclusione, quindi, di quelli inedificati o parzialmente edificati, detenuti sia in regime di piena proprietà che in diritto di superficie per i quali sia stata già avviata la procedura di trasformazione di cui all'art. 26 del presente Regolamento.

3. Il procedimento di liberazione dai vincoli P.A.I.P. è volto a eliminare:

a) il divieto di vendita/locazione degli immobili relativo al periodo infraquinquennale corrispondente ai cinque anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità di cui al p.1 dell'art. 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni);

b) l'esercizio della prelazione di cui all'art. 17 (Prelazione legale), a favore del Comune nel caso contemplato all'articolo 16 (Deroga infraquinquennale in caso di alienazione/locazione di edificio ultimato);

c) l'obbligo di richiesta della preventiva autorizzazione al Comune di Terni alla vendita o alla locazione di cui al p.3 e segg. dell'art. 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni);

d) l'obbligo degli adempimenti e dell'istanza di cui al p.5 e segg. dell'art. 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni), contenente il calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato e della Perizia per la determinazione del valore dell'edificio realizzato;

e) il limite percentuale del valore del manufatto edilizio per il calcolo del canone di locazione massimo richiedibile, di cui al p.8 dell'art. 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni), ancorchè previsto nelle singole convenzioni;

f) l'obbligo di Autorizzazione comunale nel caso di subentro nella proprietà per gli eredi di cui al p.2 dell'art. 17 (Prelazione legale), o a seguito di formale assegnazione degli immobili da parte del Tribunale in caso di procedure fallimentari, senza l'autorizzazione comunale.

4. In alternativa alla proposta del Comune di Terni, tutti gli operatori economici di cui al punto 1. del presente articolo possono inoltrare istanza per la liberazione dei vincoli suddetti.

5. Il procedimento per la liberazione dei vincoli convenzionali su iniziativa dei soggetti di cui al punto 1, avverrà con le seguenti modalità:

- a) presentazione dell'istanza, tramite posta elettronica certificata, da parte del titolare o di soggetto debitamente delegato, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio competente e pubblicato sul sito istituzionale;
- b) l'ufficio competente comunica al richiedente, l'avvio del procedimento, ai sensi della L. 241/1990;
- c) nei successivi trenta giorni, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, richiede eventuale documentazione integrativa, determina il corrispettivo calcolato secondo il criterio riportato al successivo punto 8 del presente articolo e provvede alla relativa comunicazione al richiedente;
- d) entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, il richiedente deve presentare la formale accettazione, allegando l'attestazione dell'avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto in favore del Comune di Terni;
- e) nei quindici giorni successivi al ricevimento della formale accettazione, il Dirigente competente provvede all'approvazione dello specifico schema di convenzione, redatto in conformità all'Allegato "E" e adeguato alla specifica situazione, con cui vengono disciplinati i contenuti per la liberazione dei vincoli convenzionali;
- f) la stipula della nuova convenzione, potrà avvenire solo successivamente al pagamento di tutte le spese contrattuali, a completo carico del richiedente (rogito, registrazione, trascrizione, imposta di bollo), determinate dall'Ufficio Contratti.

6. Nel caso che il procedimento sia avviato su iniziativa comunale, le modalità sono le medesime riportate al punto 5, ove la presentazione dell'istanza di cui alla lett. a) è sostituita dalla nota di accettazione della procedura proposta dal Comune.

7. Nel caso di aree concesse in diritto di superficie, il procedimento di liberazione dai vincoli previsti nelle convenzioni P.A.I.P. di cui al presente articolo deve essere effettuata congiuntamente al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, ai sensi dell'articolo 3, comma 64 della L. 662/1996, come modificato e integrato dall'articolo 11 della L. 273/2002.

8. Il corrispettivo economico da corrispondere all'Amm. Com.le dal soggetto che ha formalmente aderito al procedimento di liberazione dai vincoli P.A.I.P. (sia a seguito di proposta comunale che a istanza di parte), è determinato nella misura del 2% del valore fiscale/catastale derivante dalla rendita catastale opportunamente rivalutata e aggiornata in base ai parametri vigenti. Tale corrispettivo viene diminuito della quota pari al 1% per ogni anno intero trascorso dalla data di assegnazione a quella della comunicazione di accettazione (p.5 lett. d) della proposta di liberazione dai vincoli. Nei casi previsti dal comma 7 del presente articolo, di contestuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà, il corrispettivo economico relativo alla liberazione dei vincoli PAIP come sopra determinato è ridotto della misura del 30%.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Non definibile.
Altro:	La potenzialità edificatoria residua risulta non agevolmente definibile in sede di stima, in quanto funzione delle eventuali scelte progettuali. Per la zona urbanistica di cui trattasi non si configurano limitazioni al volume edificabile, comunque vincolato al rispetto della disciplina in materia di distanze da confini e fabbricati ed alle norme relative all'eventuale adeguamento delle dotazioni territoriali e funzionali, articolate in funzione della destinazione d'uso dei nuovi corpi di fabbrica. Tale limite di stima, si ritiene pertanto compensato tramite l'adozione del congruo valore economico assegnato per unità di superficie all'area esterna di pertinenza esclusiva, imputato per l'intera estensione della stessa.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Stralcio di Piano Regolatore Generale



Comune di Terni

24/1/2023



Interrogazione coordinata: 2323517.36, 4713769.88

Scala 1:2000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [D2F] Industria artigianato e commercio (art. 80)

Tavola B - Modalità di attuazione

P.A.I.P. (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [V] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT9] Aree industriali Sabbioni (art. 2CT)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [6] Ambito Aree Industriali (art. s123-125-A6)

PAI - Rischio Esondazione reticolo secondario

Rischio fosso Vallo: [R4] (art. ABT)

Fasce fosso Vallo: [A] (art. ABT)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

DESCRIZIONE DEI BENI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A

Il compendio oggetto di stima è identificato con il fabbricato ad uso produttivo sito in area P.A.I.P. del Comune di Terni (TR), via Maestri del Lavoro n. 20, piano terra (rialzato), con annessa corte esclusiva, distinto al NCUF al Foglio 103, Particella 797, ed è accessibile tramite ingressi posti a servizio della corte stessa, ubicati a ridosso della viabilità pubblica adiacente costituita da via Maestri del Lavoro.

Tali ingressi sono costituiti da cancelli carrabili e pedonali realizzati in ferro, al pari della recinzione perimetrale dell'intero lotto, che conferiscono all'area stessa la totale e comoda accessibilità e massima fruibilità interna.

Gli insediamenti circostanti il compendio, sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati aventi caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quello in esame, destinati prevalentemente a funzioni industriali, commerciali, direzionali e terziarie.

Il bene, catastalmente classificato come "D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", di fatto utilizzato a deposito, quindi a destinazione produttiva, si compone al piano terra di un unico ambiente indiviso, destinato all'accoglimento e stoccaggio delle merci, servito da ampi ingressi nel fronte principale del fabbricato, corredati di infissi avvolgibili in ferro, volti ad agevolare lo stazionamento dei veicoli da trasporto per le operazioni di carico e scarico.

Il fronte posteriore è corredato di varco di accesso pedonale, ad oggi di fatto inutilizzabile come tale, in quanto privo di scala di raccordo con il piano di calpestio esterno ed utilizzato quindi per la sola movimentazione delle merci; il fronte laterale è invece servito da due ingressi pedonali, posti a terminazione delle scale necessarie al raggiungimento del solaio di calpestio interno, elevato di mt 1.10 rispetto al sedime dell'area esterna, allo scopo di agevolare le descritte operazioni di movimentazione delle merci tra l'interno del fabbricato ed i mezzi di trasporto, costituendo di fatto con il piano di carico dei mezzi stessi, una superficie complanare.

L'altezza interna utile, variabile, è pari a mt 4.70 misurati dal piano di calpestio all'imposta della copertura del fabbricato, mt 4.20 misurati alla base delle capriate e mt 5.25 al colmo della copertura.

I livelli di finitura interno ed esterno risultano essere in carente stato di manutenzione, evidenziando l'assenza di apprezzabili caratteristiche funzionali, qualitative ed estetiche, non interessate, per quanto noto ed evidente, da operazioni di ammodernamento generale, con conseguente mancato accrescimento potenziale della qualità generale del bene, della versatilità e fruibilità dell'ambiente interno.

Il livello di conservazione dei materiali, manifesta inoltre la parziale degenerazione dello strato superficiale del cemento, maggiormente all'esterno del fabbricato che, pur non rappresentando vulnerabilità strutturali, necessità di adeguate operazioni di ripristino e rinnovamento.

La dotazione impiantistica può essere definita, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, in carente stato di manutenzione e conservazione, pur non evidenziando particolari criticità, per quanto sicuramente suscettibile di necessario adeguamento alle vigenti normative di settore.

Relativamente alle dotazioni del fabbricato, in particolar modo si evidenzia l'assenza totale di ambienti interni destinati alle funzioni direzionali connesse all'attività principale, come anche del servizio igienico, rendendo di fatto il bene, già limitato nella configurazione attuale, poco suscettibile di diverso utilizzo, a meno di significativi interventi di adeguamento e completamento.

Tali funzioni, in origine contenute in appositi vani interni al bene principale, in seguito eliminati, sono infatti attualmente assolve dal manufatto prefabbricato posto all'esterno del bene pignorato, rilevato, unitamente al box prefabbricato in lamiera ed alla tettoia, durante le verifiche condotte in sito; a seguito di ulteriori accertamenti veniva riscontrato che il box ad uso ufficio/servizio igienico e la tettoia appartenevano a soggetto diverso dall'esecutato, regolarmente utilizzatore del compendio ed in seguito interessato da procedura fallimentare, nell'ambito della quale tali beni venivano interessati da procedura di vendita.

Allo stato attuale si evidenzia pertanto che i manufatti identificati con il box prefabbricato ad uso ufficio/servizio igienico e la tettoia, risultando non di proprietà dell'esecutato e ceduti nell'ambito della procedura sopra richiamata, per quanto ad oggi ancora presenti nell'area di pertinenza esclusiva del compendio in esame, per ragioni estranee alla presente esecuzione, nell'ambito della quale verranno comunque rimossi, sono da considerarsi a tutti gli effetti esclusi dal procedimento e quindi non compresi tra i beni oggetto di futura alienazione.

Quota e tipologia del diritto

99/10000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Strada Vendicari n. 487 - 04100 Latina (LT)

Comproprietari: Nessuno

9901/10000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Strada Carborotto n. 30 - 04100 Latina (LT)

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.056,48**

E' posto al piano: Terra (rialzato)

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 20

Ha un'altezza utile interna:

Imposta copertura: mt 4.70

Sotto trave mt 4.20

Colmo mt 5.25

(H da terra del solaio interno di caestio: mt 1.10)

L'intero fabbricato è compost da n. 1 piano posto fuori terra

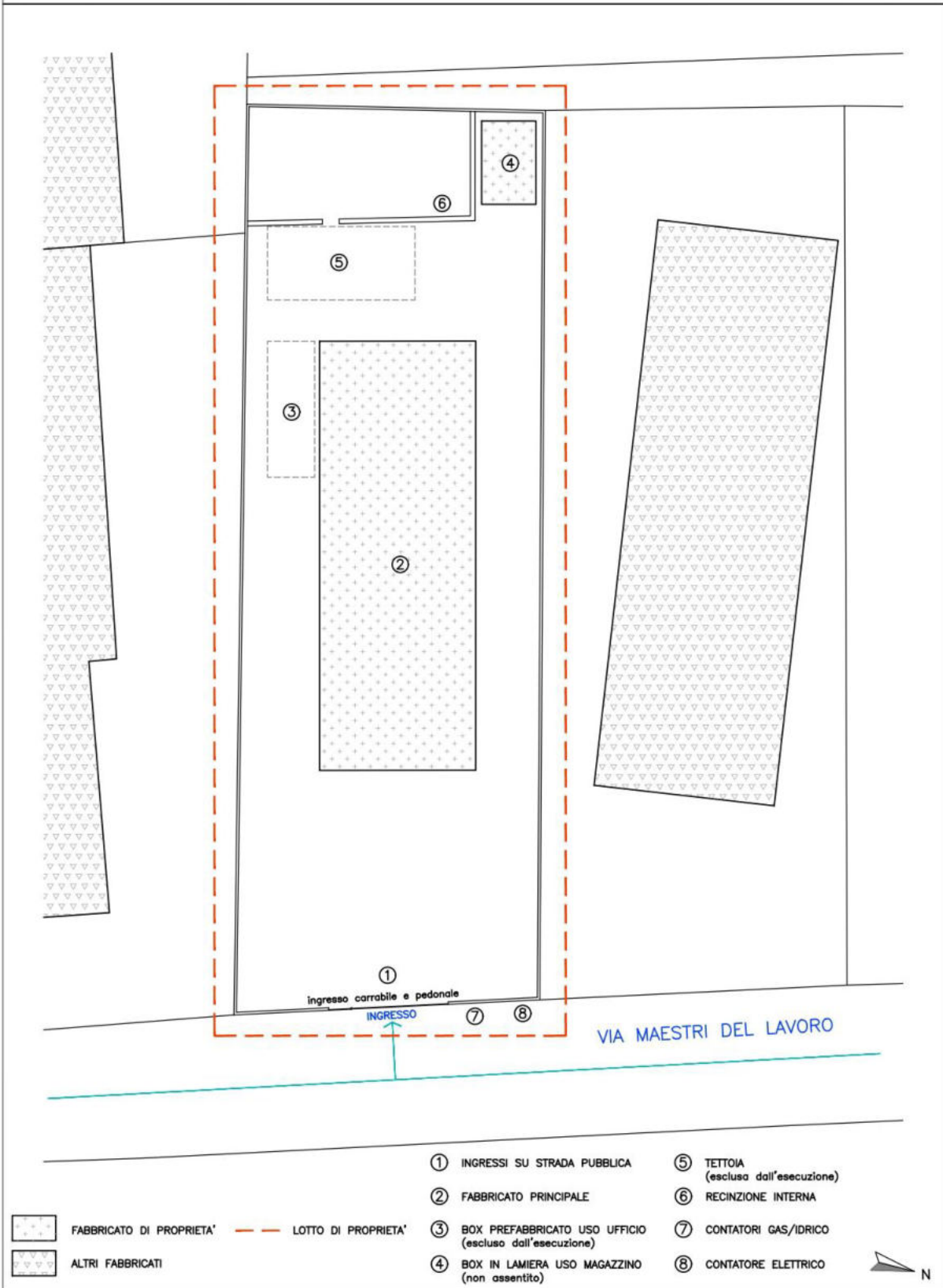
Stato di manutenzione generale: scarso (in stato di abbandono)

Condizioni generali dell'immobile: Carente stato generale di conservazione.

Rilievo dello Stato di Fatto

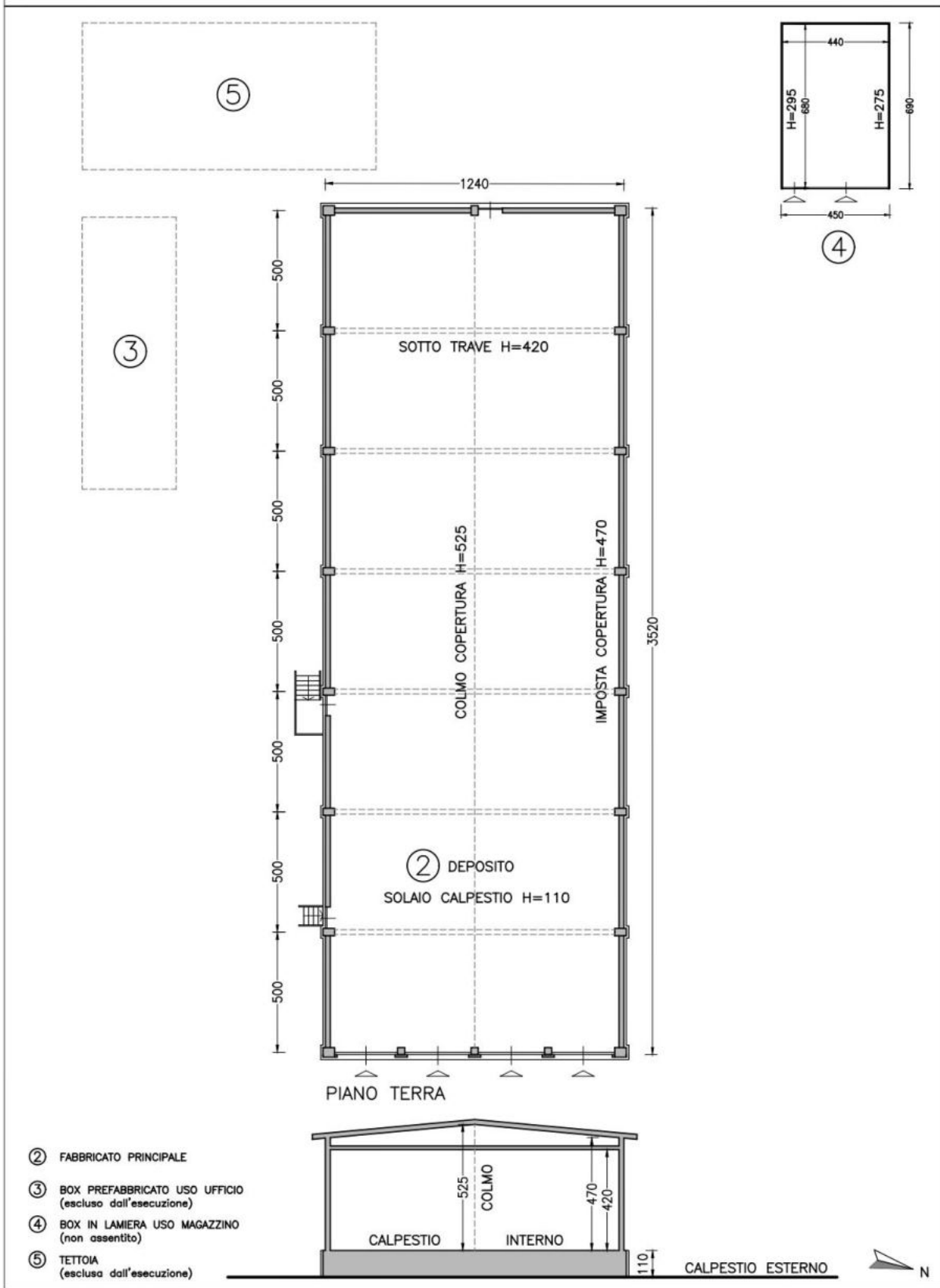
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

TAV. 1/A



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

TAV. 2/A



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone, per quanto visibile Note: Nessuna criticità evidente
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: non verificabili Note: Nessuna criticità evidente
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: da normalizzare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone Note: Nessuna criticità evidente
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Nessuna criticità evidente
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Nessuna criticità evidente

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manual condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare

Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: non verificabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: non verificabili
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non verificabile condizioni: non verificabili conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: non verificabili conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: con cavi a vista centralino: assente condizioni: non verificabili conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998/99
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Funzionamento non verificato. Da adeguare alla normativa attuale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Nell'istanza per l'Agibilità depositata in atti, è dichiarata la presenza dell'allegato relativo alla prevenzione incendi, ma l'elaborato non risulta presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	/
Esistenza carri ponte	NO

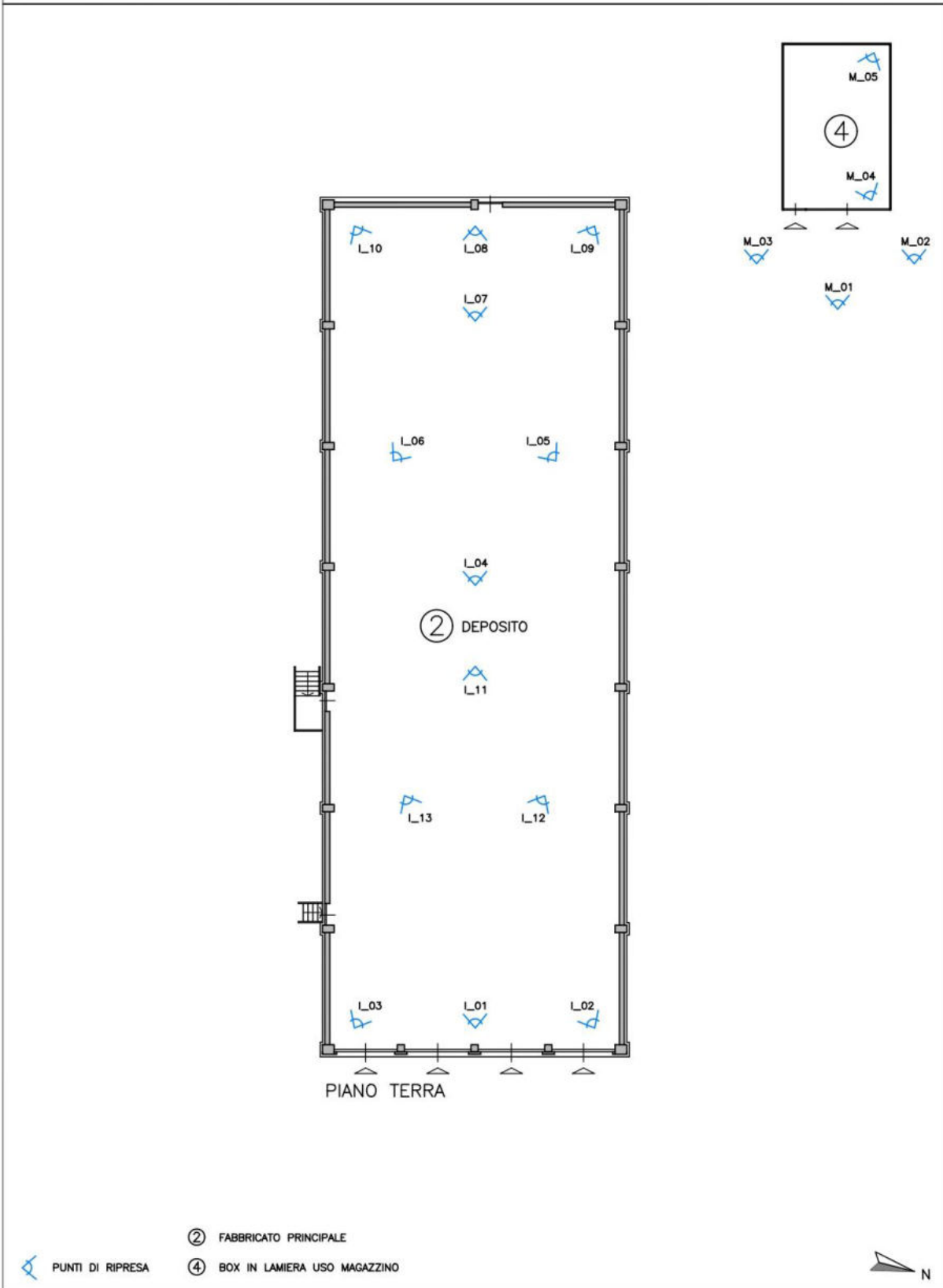
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Rilevo fotografico interno

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO

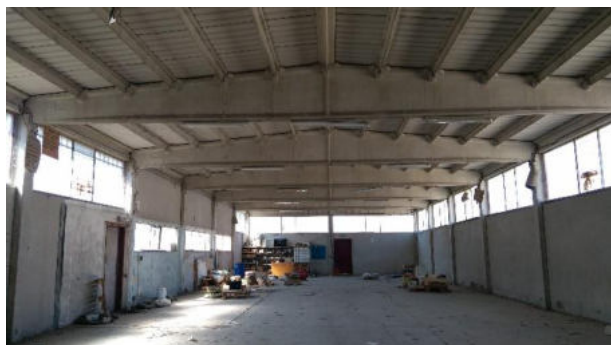
TAV. 2/B



Bene principale: Fabbricato ad uso deposito



Interno fabbricato - fronte posteriore



I_01



I_02



I_03



I_04



Interno fabbricato – fronte posteriore
(movimentazione merci)



I_05



I_06



I_07



I_08



Interno fabbricato – fronte principale
(movimentazione merci e ingressi pedonali)



Interno fabbricato – fronte principale
(movimentazione merci e ingressi pedonali)



I_09



I_10



I_11

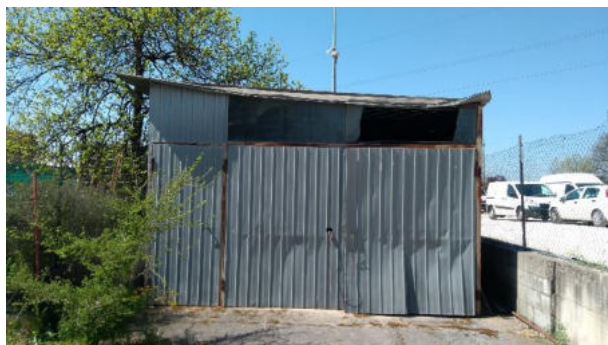


I_12



I_13

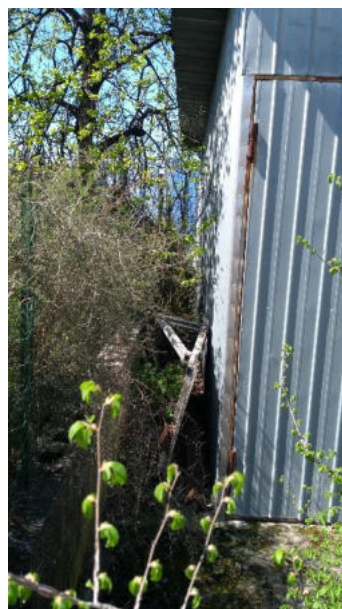
Pertinenze: Box in lamiera ad suo magazzino



M_01



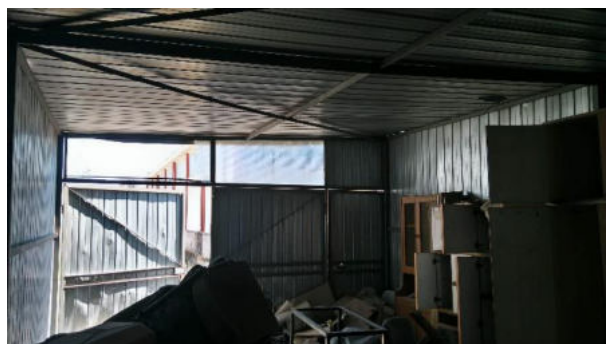
M_02



M_03



M_04



M_05

Particolari costruttivi, finiture e impianti

Ingressi di accesso al bene principale



Ingresso laterale_01



Particolare ingresso laterale_02



Ingresso laterale_03



Ingresso laterale_04

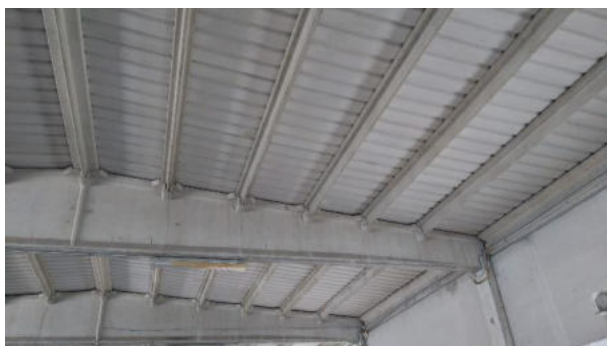


Ingresso posteriore_05

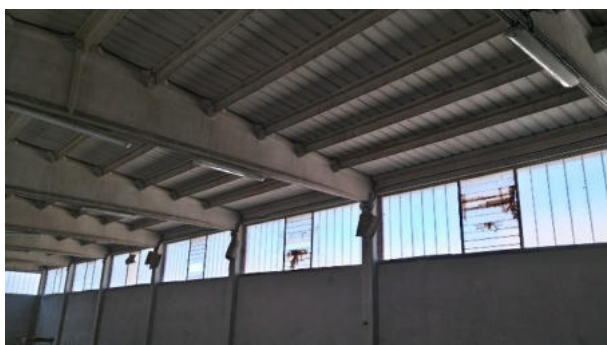
Struttura di copertura del bene principale



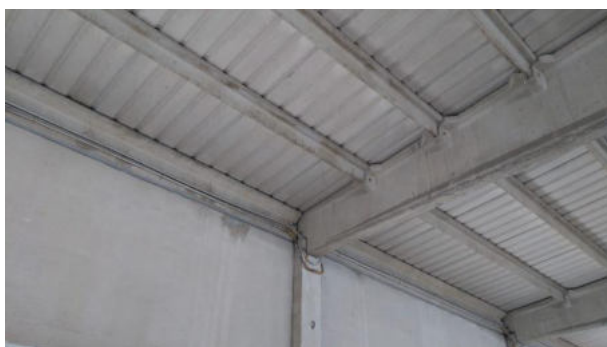
Particolare capriata - copertura_01



Particolare capriata - copertura_02

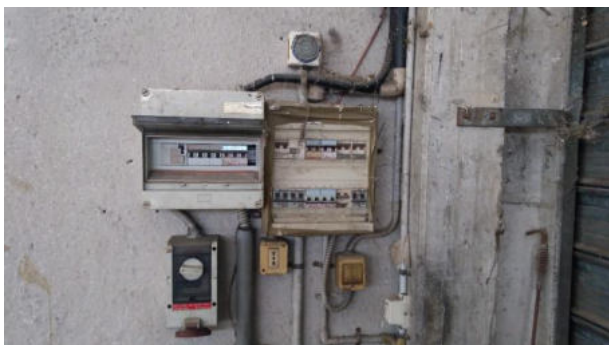


Particolare capriata - copertura_03



Particolare capriata - copertura_04

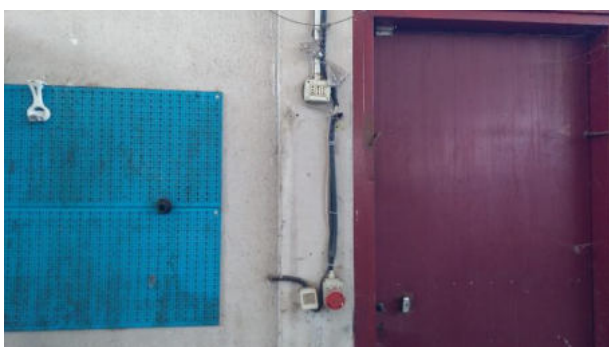
Impianti tecnologici a servizio del bene principale



Quadro elettrico_01



Quadro elettrico_02



Impianto elettrico_01



Impianto elettrico/citofono/telefono_01



Centralino allarme_01



Uscita emergenza_01



Caldaia a gas_01



Caldaia a gas_02



Vano contatori_01



Contatore gas_01



Contatore idrico_01



Contatore elettrico_01

Danneggiamenti e usura

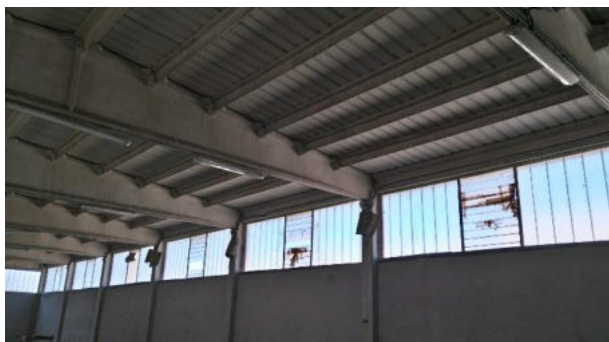
Interno/Esterno fabbricato



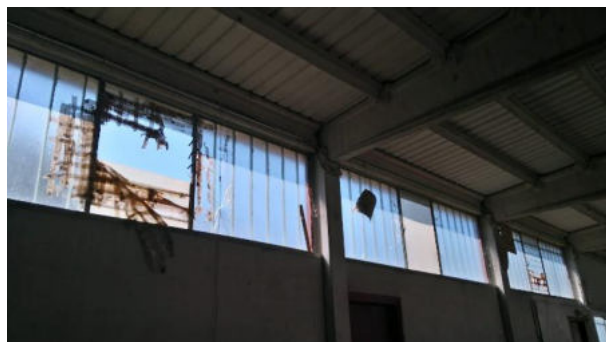
Infissi_01



Infissi_02



Infissi_03



Infissi_04



Infissi_05



Infissi_06



Cemento (interno Fabbricato)_01



Cemento (interno Fabbricato)_02



Cemento (esterno Fabbricato)_03



Cemento (esterno Fabbricato)_04



Cemento (esterno Fabbricato)_05



Cemento (esterno Fabbricato)_06



Cemento (esterno Fabbricato)_07



Impianti (esterno Fabbricato)_01



Impianti (esterno Fabbricato)_02



Impianti (esterno Fabbricato)_01



Impianti (esterno Fabbricato)_02

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza economica è determinata tramite il calcolo della superficie esterna lorda, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	Superficie esterna lorda	436,48	1,00	436,48
Area esterna di pertinenza esclusiva	Superficie reale lorda	1.620,00	0,10	162,00
		2.056,48		598,48

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio Strutturato

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2°-2022

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 300,00/mq

Valore di mercato max (€/mq): 550,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche generali e particolari dei beni oggetto di stima, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro ritenuto utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul libero mercato dello stesso.

Per quanto sopra, si ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni del mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Il compendio immobiliare risulta inoltre non divisibile, prevedendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di capannoni industriali a destinazione produttiva, riferibili a quello oggetto della stima per caratteristiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva, con l'esclusione dei fabbricati di nuova costruzione, compresa tra € 250,00 e € 600,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabile in funzione della specifica configurazione, dello stato di manutenzione e conservazione ed in generale delle condizioni del lotto su cui gli stessi insistono. Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 350,00 per mq di superficie lorda, peraltro corrispondente al valore medio-basso fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia

del Territorio di Terni, riferito al 2° semestre 2022, per la tipologia "D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", potendo classificare il bene in oggetto nella categoria a destinazione produttiva.

L'adozione di tale valore, in linea anche con il prezzo medio delle compravendite rilevate in ambito regionale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornate all'anno 2021, per fabbricati classificati nella categoria "produttivo", si ritiene congrua alla qualità specifica del bene esaminato, definibile in scarse condizioni di conservazione, risultando peraltro in stato di abbandono e non interessato, anche nel recente passato, da interventi di manutenzione e/o riqualificazione.

Il fabbricato presenta infatti una limitata dotazione impiantistica ed un livello quantitativo e qualitativo delle finiture minimale rispetto alla media dei fabbricati analoghi presenti in zona, risultando quindi non direttamente riferibile, per la specifica situazione riscontrata, ai valori economici di compravendita afferenti gli immobili analoghi circostanti, contraddistinti da caratteristiche generali complessivamente superiori.

Il valore assunto si suppone pertanto corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente alle caratteristiche generali e di conservazione del bene, realizzato con materiali di normale qualità e non rilevante livello estetico, che comunque non evidenzia, almeno all'osservazione visiva e per quanto indagabile, alcuna particolare vulnerabilità. Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premesso l'obbligo normativo di eliminazione delle difformità edilizie riscontrate, risulta potenzialmente apprezzabile nell'immediato nella libera contrattazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni
 Ufficio del Registro di Terni
 Ufficio Tecnico di Terni

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare
 Osservatorio Camera di Commercio dell'Umbria
 Osservatorio Borsino Immobiliare
 Agenzie immobiliari

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Min. € 250,00/mq - Max. € 600,00/mq di superficie lorda
 per categoria "D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali"
 Destinazione: Produttiva
 Tipologia: Capannoni industriali
 Stato conservativo: scarso

Altre fonti di informazione:

Rapporto immobiliare regionale
 Analisi delle compravendite locali
 Indagine diretta in loco.

Valutazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE MARATTA - SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI

Codice di zona: D8

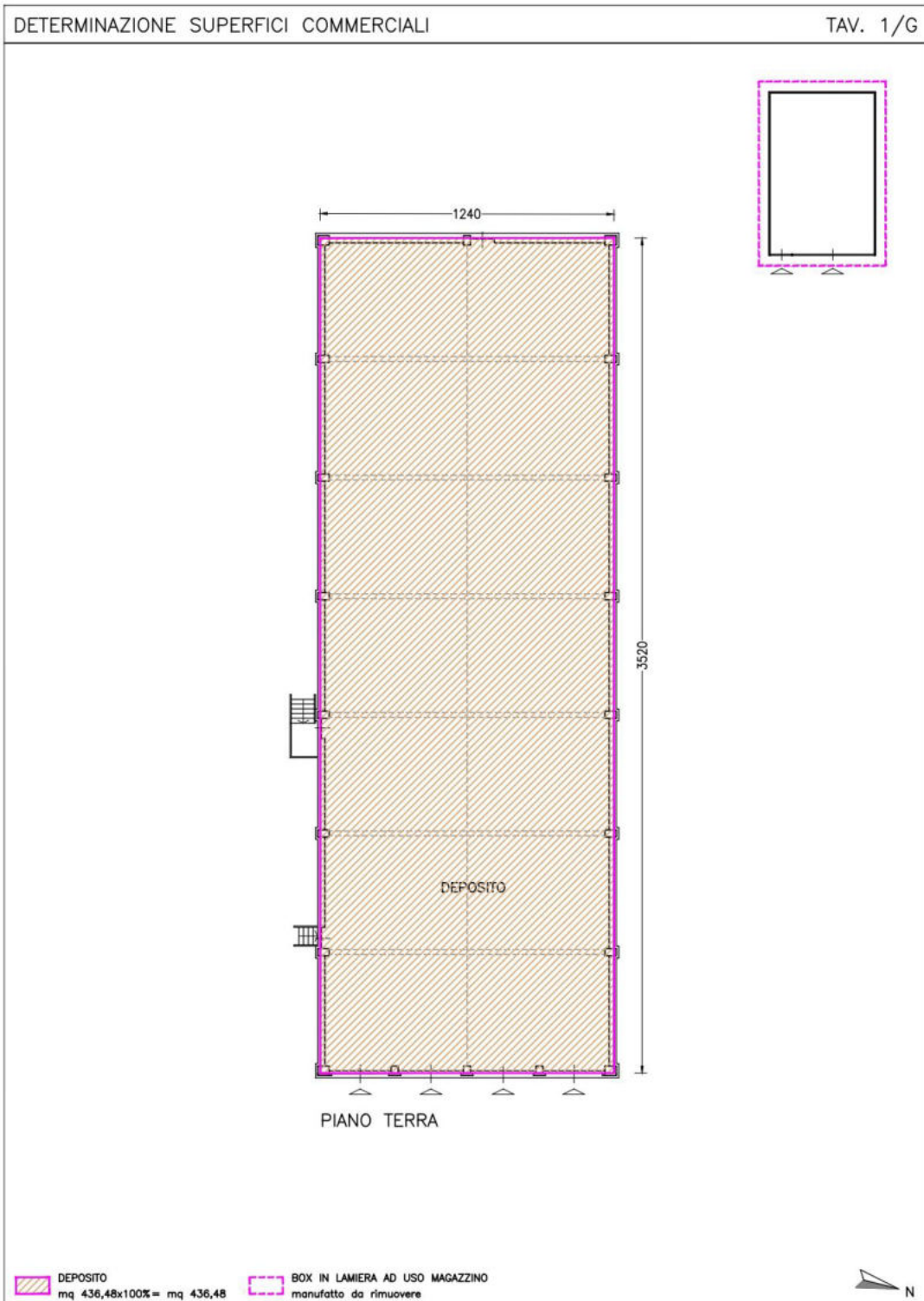
Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	550	L	1,4	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	300	600	L	1,5	2,8	L
Laboratori	NORMALE	500	900	L	2,8	4,6	L

Determinazioni superfici commerciali



8.3 Valutazione corpi

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 209.468,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	436,48	€ 350,00	€ 152.768,00
Area esterna di pertinenza esclusiva	162,00	€ 350,00	€ 56.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 209.468,00
Valore corpo			€ 209.468,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 209.468,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 209.468,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	598,48	€ 209.468,00	€ 209.468,00

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 disposizione del G.E. - € 31.420,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale - € 1.294,40

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Attestato di Prestazione Energetica, a carico all'acquirente - € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 177.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di Registro

Terni 13.05.2023

L'Esperto alla Stima
Arch. Roberto Porchetti

(Documento sottoscritto con firma digitale)

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 67/2022

GIUDICE Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. SILVIA BARTOLLINI

Creditori: OMISSIS

Debitore: OMISSIS

Comune di Terni

FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE

Catasto fabbricati

Fg. 103 – Part. 797

**RICHIESTA CHIARIMENTO
ALLE MODALITA' DI CALCOLO DEL PREZZO:**

RELAZIONE

Esperto Stimatore:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Strada di Fontana di Polo n° 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: roberto.porchetti@gmail.com – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 338 7178893

Sommario

RICHIESTA CHIARIMENTO.....	3
PREMESSA	4
DISCIPLINA DEI BENI	4
Convenzione (stralcio)	4
Regolamento (stralcio)	5
PERIZIA DEPOSITATA	7
Interpretazione di vincoli e condizioni di vendita dei beni.....	7
Criterio di stima adottato nella Perizia depositata	7
PERIZIA IN VARIANTE.....	8
Premessa	8
Determinazione prezzo del fabbricato.....	8
Determinazione prezzo dell'area.....	8
QUADRI ECONOMICI	9
Quadro economico Perizia depositata.....	9
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	9
Valutazione corpi.....	10
Riepilogo	10
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10
Quadro economico Perizia in Variante	11
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	11
Valutazione corpi.....	12
Riepilogo	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Quadro Economico comparativo	14
CONCLUSIONI	15

RICHIESTA CHIARIMENTO

*Udienza del **14.06.2023** a trattazione scritta.*

Il giudice dell'esecuzione dott. Francesco Angelini,

visto il proprio decreto con il quale ha disposto che l'udienza odierna venga trattata con lo scambio di note scritte;

viste le note scritte depositate dal creditore precedente in data 07.06.2023 e la relazione del custode del 09.06.2023

Letta la perizia di stima;

Rilevato che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in zona PAIP;

Letta la Convenzione PAIP del 1986, regolarmente trascritta e pertanto opponibile agli aventi causa degli esecutati;

Preso atto, dall'art. 10 della Convenzione, come lo stesso obbliga a seguire un dato procedimento nelle modalità di calcolo del prezzo di stima;

Ritenuto necessario dover conoscere se, nelle modalità di calcolo del prezzo, si sia tenuto espressamente conto di quanto sancito dall'art. 10 della Convenzione;

Preso atto per il resto non esservi impedimenti alla messa in vendita dell'immobile;

MANDA al CTU per rispondere al chiarimento di cui sopra entro il termine di 15 giorni;

Riserva all'esito l'emissione dell'ordinanza di vendita.

PREMESSA

In osservanza alla richiesta di chiarimento circa la modalità di calcolo adottata per la definizione del prezzo di stima, con la presente doverosamente per riferire in merito al criterio posto a base della determinazione operata dal sottoscritto.

DISCIPLINA DEI BENI

Convenzione (stralcio)

Il fabbricato oggetto di pignoramento veniva edificato a seguito di cessione in proprietà dell'area, sita in zona PAIP, in forza di Convenzione sottoscritta in data 14.10.1986.

L'art. 10 della citata Convenzione, regola la modalità di calcolo del valore dei beni, in caso di vendita a terzi, secondo quanto di seguito riportato:

Articolo 10

Il concessionario, in caso di vendita o locazione dell'immobile, che sia stato dichiarato obbligatoriamente e preventivamente abitabile e/o agibile, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo o un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati.

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:

- a)** *Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato;*
- b)** *Prezzo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT, nonché dal valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo.*

Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti tecnologici, industriali, ecc. od anche un'attività imprenditoriale in atto, il prezzo di vendita sarà determinato come somma dei valori di cui ai punti precedenti e di quelli, determinati fra le parti, di detti impianti o dell'avviamento dell'iniziativa.

Regolamento (stralcio)

Tale principio trova conferma nel Regolamento per la gestione delle aree PAIP, redatto dal Comune di Terni ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 239 del 04.10.2021, **applicabile anche a beni riferibili a periodi antecedenti la norma**, secondo quanto contenuto all'Art. 15, punti 3, 5, 9:

Articolo 15 - Vendita o locazione successiva ai cinque anni

3. *Ai fini della vendita o locazione suddette, il titolare è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Comune di Terni.*

5. *L'istanza di autorizzazione alla vendita e/o locazione è corredata dalla seguente documentazione:*

a) planimetria catastale con indicazione degli immobili oggetto di alienazione/locazione;

b) *calcolo dettagliato della rivalutazione del corrispettivo di convenzione versato, secondo la variazione degli indici ISTAT riferiti alla data di stipula dell'atto di cessione e alla data della richiesta di autorizzazione (per la vendita o locazione);*

c) *perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, con la quale venga determinato il valore dell'edificio stesso;*

d) frazionamento catastale delle aree oggetto della richiesta di autorizzazione di vendita/locazione in caso di alienazione relativa solo ad una parte del lotto avuto in concessione con i limiti di cui al punto 4;

9. *Il presente articolo non trova applicazione nei casi di vendita eseguita in esito a procedure concorsuali o esecutive, fermo restando il rispetto degli obblighi e delle modalità stabilite per le eventuali successive compravendite.*

Quanto espressamente previsto al punto 9 sopra riportato, trova applicazione anche ai punti 18 e 28 dello stesso Regolamento, rafforzando quindi il principio di deroga alle previste limitazioni, in caso di vendita nell'ambito di procedimenti esecutivi:

Articolo 18 - Vendita o locazione di terreni inediticati

1. È vietata la vendita della proprietà o del diritto di superficie nonché la locazione di aree inedificate, salvo quanto previsto ai precedenti articoli 16 e 17 e salvo che la vendita non avvenga in esito a **procedure concorsuali o esecuzione forzata**.

Articolo 28 – Prescrizioni di carattere generale

4. I divieti di cui all'articolo 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni), articolo 16 (Deroga al divieto di vendita infraquinquennale) e articolo 17 (Prelazione legale), nonché all'obbligo di presentazione istanza prevista al comma 3 dell'articolo 15 (Vendita o locazione successiva ai cinque anni), **non sono applicabili** alle seguenti procedure concorsuali:

- a) fallimento,
- b) concordato preventivo,
- c) concordato fallimentare,
- d) amministrazione straordinaria,
- e) liquidazione coatta amministrativa.

PERIZIA DEPOSITATA

Interpretazione di vincoli e condizioni di vendita dei beni

Per quanto sopra esposto, già in fase di redazione della Perizia depositata il sottoscritto acquisiva conferma dalla Direzione Urbanistica del Comune di Terni circa **l'applicabilità, nel caso di specie, del principio contenuto all'art. 15, punto 9 del Regolamento**, secondo il quale la procedura esecutiva di cui trattasi configura la deroga alle modalità di calcolo del valore dei beni, enunciate all'art. 15, punto 5 del medesimo Regolamento.

Veniva inoltre confermato che quanto contenuto agli artt. 18 e 28, riferibili alle aree inedificate ed ai principi generali di applicazione del Regolamento, per intenzione della stessa Amministrazione comunale, debba necessariamente essere letto nell'accezione riferibile a quanto contenuto all'art. 15, punto 9, rafforzando quindi il principio di deroga ai vincoli e condizioni di vendita di aree e fabbricati in occasione di procedure esecutive.

Criterio di stima adottato nella Perizia depositata

In forza della motivazione sopra riportata, il sottoscritto riteneva corretta l'applicazione della modalità di calcolo del prezzo di stima riportata in perizia, in applicazione della deroga prevista per la vendita di beni in area PAIP in caso di procedura esecutiva, come evidenziato all'art. 15, punto 9 del Regolamento e richiamato, nella medesima interpretazione, agli artt. 18 e 28, anche a seguito di parere acquisito presso la Direzione Urbanistica del Comune di Terni.

PERIZIA IN VARIANTE

Premessa

Qualora per eventuale errore interpretativo operato dal sottoscritto, ovvero per qualsiasi altra ragione di non applicabilità del principio estimativo adottato, quindi con conseguente necessità di verifica ed eventuale nuova definizione del prezzo, in ragione di quanto disciplinato in via ordinaria dai richiamati art. 10 della Convenzione e art. 15 del Regolamento per la gestione delle aree PAIP, si riporta di seguito il quadro comparativo generato tra la Perizia depositata e l'eventuale Variante strutturata secondo i richiamati vincoli di calcolo.

Nella perizia in Variante il prezzo dei beni viene determinato con le modalità di seguito riportate.

Determinazione prezzo del fabbricato

Viene mantenuto il criterio adottato nella Perizia depositata, in quanto ritenuto equivalente a quanto disposto dall'art. 10 della Convenzione e art. 15 del Regolamento comunale per la gestione delle aree PAIP:

Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato, asseverato tramite Perizia a firma di Tecnico abilitato.

Determinazione prezzo dell'area

Viene determinato secondo quanto previsto al punto 10 della Convenzione e confermato dall'art. 15 del Regolamento comunale per la gestione delle aree PAIP:

Rivalutazione ISTAT del prezzo di acquisto dell'area, corrispondente all'arco temporale compreso tra la data di stipula dell'Atto e l'istanza di vendita, nel caso in esame sostituita dalla data di elaborazione della Stima.

QUADRI ECONOMICI

Quadro economico Perizia depositata

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza economica è determinata tramite il calcolo della superficie esterna lorda, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	Superficie esterna lorda	436,48	1,00	436,48
Area esterna di pertinenza esclusiva	Superficie reale lorda	1.620,00	0,10	162,00
		2.056,48		598,48

Valutazione corpi

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 209.468,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	436,48	€ 350,00	€ 152.768,00
Area esterna di pertinenza esclusiva	162,00	€ 350,00	€ 56.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 209.468,00
Valore corpo			€ 209.468,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 209.468,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 209.468,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	598,48	€ 209.468,00	€ 209.468,00

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 disposizione del G.E. - € 31.420,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale - € 1.294,40

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Attestato di Prestazione Energetica, a carico all'acquirente - € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.000,00

Quadro economico Perizia in Variante

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per la determinazione del valore commerciale complessivo del compendio, si adottano i criteri di seguito esposti, in forza di quanto disciplinato dalla Convenzione relativa all'acquisto del terreno e del vigente Regolamento comunale per la gestione delle aree PAIP.

Il valore commerciale del fabbricato, è determinato tramite il calcolo della superficie esterna lorda, moltiplicato per il più probabile valore di mercato, di fatto corrispondente a quanto previsto dall'art. 10 della Convenzione e confermato dall'art. 15 del Regolamento comunale per la gestione delle aree PAIP: **Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato, asseverato tramite Perizia** a firma di Tecnico abilitato.

Per il valore commerciale dell'area esterna di pertinenza esclusiva, viene adottato il prezzo a corpo determinato secondo quanto previsto dall'art. 10 della Convenzione e confermato dall'art. 15 del Regolamento comunale per la gestione delle aree PAIP: **Rivalutazione ISTAT del prezzo di acquisto dell'area**, corrispondente all'arco temporale compreso tra la data di stipula dell'Atto e l'istanza di vendita, nel caso in esame sostituita dalla data di elaborazione della Stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	Superficie esterna lorda	436,48	1,00	436,48
Area esterna di pertinenza esclusiva. Stima a corpo: Superficie mq 1.620,00 Rivalutazione ISTAT del prezzo di acquisto.	Superficie reale lorda	1.620,00 (stima a corpo)	1,00	1.620,00 (stima a corpo)
		436,48		436,48

Valutazione corpi

Rivalutazione ISTAT del costo dell'area di pertinenza

Capitale Iniziale: € 8.988,83

Data Iniziale: 14/10/1986

Data Finale: 13/05/2023

Decorrenza Rivalutazione: Ottobre 1986

Scadenza Rivalutazione: Maggio 2023

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 107,3

Indice alla Scadenza: 118,6

Raccordo Indici: 2,48

Coefficiente di Rivalutazione: 2,741

Totale Rivalutazione: € 15.649,55

Capitale Rivalutato: € 24.638,38

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.406,38.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	436,48	€ 350,00	€ 152.768,00
Area esterna di pertinenza esclusiva. Stima a corpo: Superficie mq 1.620,00 Rivalutazione ISTAT del prezzo di acquisto.	1.620,00	corpo € 24.638,38	corpo € 24.638,38
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.406,38
Valore corpo			€ 177.406,38
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 177.406,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.406,38

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	Deposito 437,48 Area 1.620,00	€ 177.406,38	€ 177.406,38

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 disposizione del G.E. - € 26.610,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale - € 1.294,40

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Attestato di Prestazione Energetica, a carico all'acquirente - € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 149.800,00**

Quadro Economico comparativo

I prezzi finali afferenti alle due ipotesi di Stima, differiscono quindi per il valore attribuito all'area esterna di pertinenza del fabbricato, oggetto di acquisto in Convenzione:

Valutazione area come da Perizia depositata: € 56.700,00

Valutazione area come da Convenzione e Regolamento: € 24.638,38

Tali importi, operati i dovuti adeguamenti e correzioni, determinano la differenza complessiva del prezzo finale di stima:

Prezzo finale di Stima come da Perizia depositata: € 177.000,00

Prezzo finale di Stima come da Convenzione e Regolamento: € 149.800,00

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, qualora confermata la necessità di rettifica dell'elaborato peritale depositato e quindi nell'ipotesi di correttezza della nuova definizione del prezzo contenuta nella presente relazione, il sottoscritto potrà tempestivamente procedere al deposito della nuova Perizia di stima, modificata fedelmente e limitatamente a quanto illustrato nella parte relativa al Quadro Economico in variante, quindi alle risultanze finali.

Porgendo sentite scuse per l'eventuale errore di valutazione commesso, si resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, in attesa di quanto l'Ill.mo Giudice vorrà disporre nel merito.

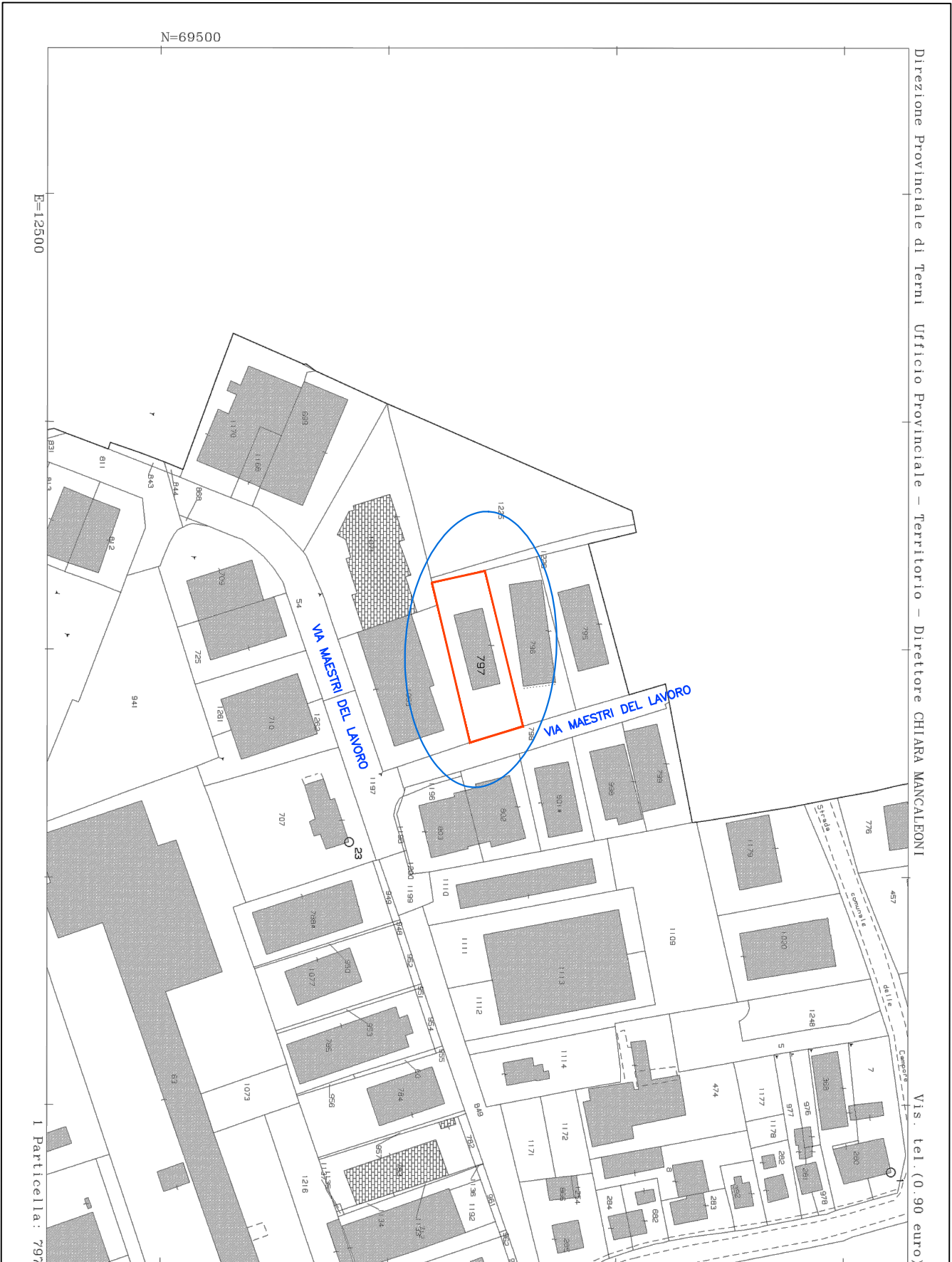
Con osservanza.

Terni, 18.06.2023

L'Esperto alla Stima

Arch. Roberto Porchetti

(Documento sottoscritto con firma digitale)



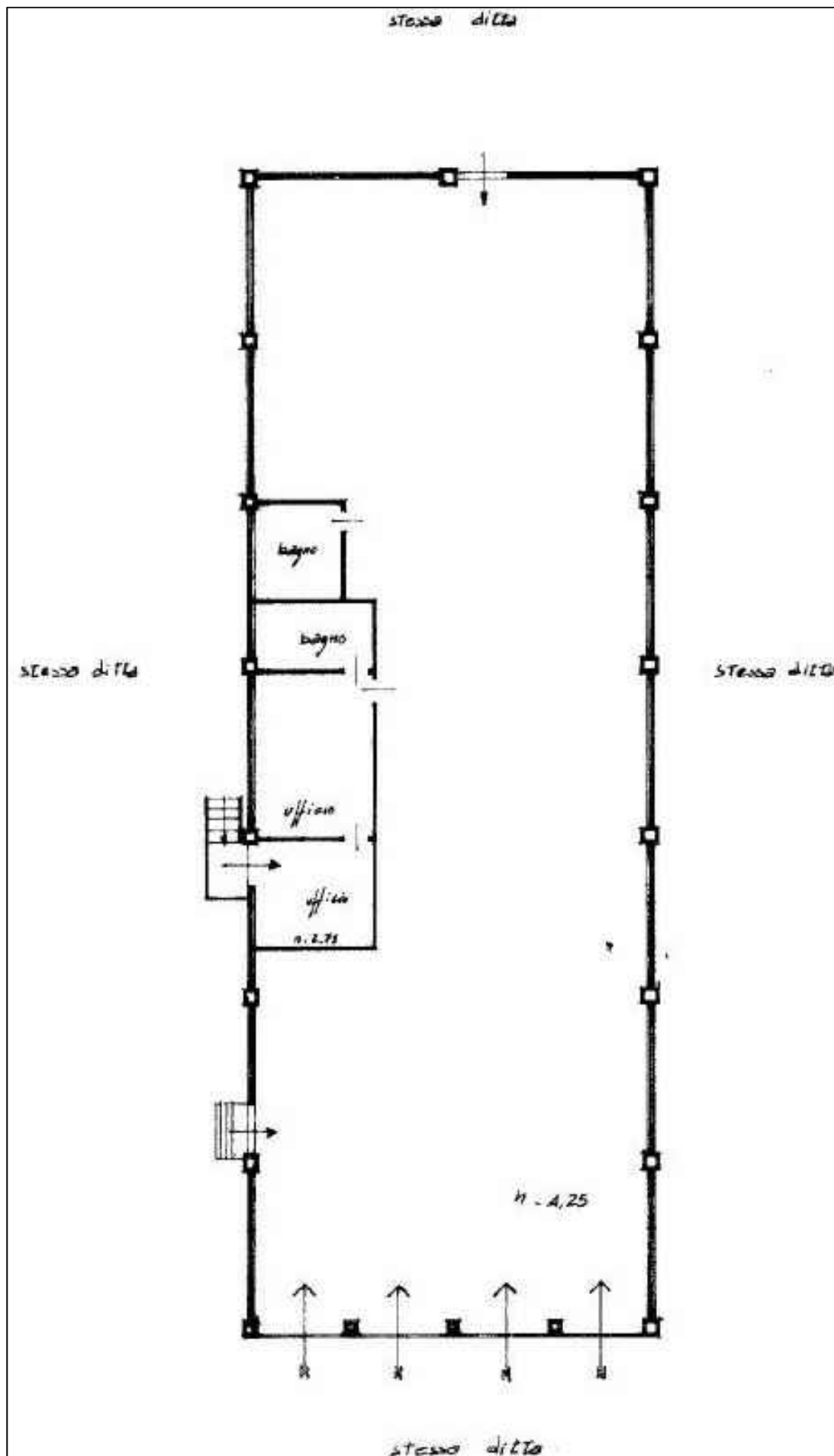
Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA MANCALEONI

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (TR) TERNI
Foglio: 103

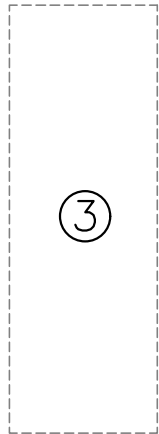
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Jan-2023 22:18:2
Protocollo pratica T527256/2023

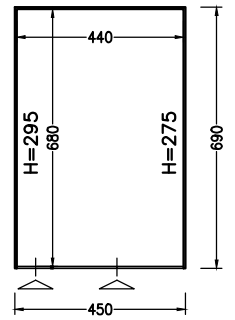




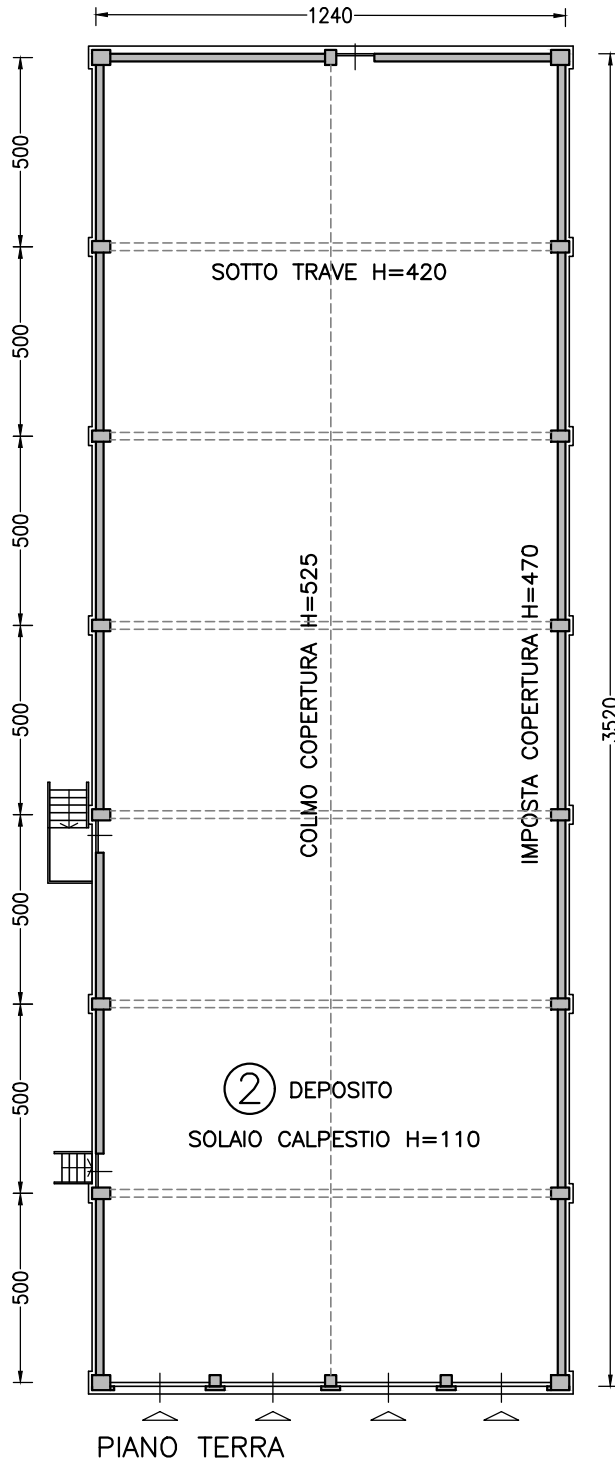
⑤



③

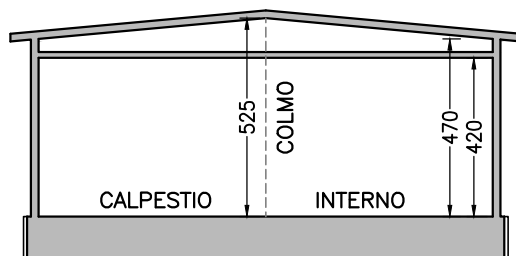


④



PIANO TERRA

- ② FABBRICATO PRINCIPALE
- ③ BOX PREFABBRICATO USO UFFICIO (escluso dall'esecuzione)
- ④ BOX IN LAMIERA USO MAGAZZINO (non assentito)
- ⑤ TETTOIA (esclusa dall'esecuzione)



CALPESTIO ESTERNO

















